FACULTÉ DE DROIT DE CAEN

# ÉTUDE

SUR LE

# PRIVILÈGE DU BAILLEUR

## D'UN FONDS RURAL

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE CAEN

**Le mardi 29 juin 1897, à 3 heures et demie du soir**

PAR

Lionel GRENON

De la Faculté d'Angers.

ANGERS

LACHÈSE ET Cie, IMPRIMEURS-LIBRAIRES

4, Chaussée Saint-Pierre, 4

1897

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41542701_0034

# ÉTUDE

SUR LE

# PRIVILÈGE DU BAILLEUR

## D'UN FONDS RURAL

FACULTÉ DE DROIT DE CAEN

# ÉTUDE

SUR LE

# PRIVILÈGE DU BAILLEUR

## D'UN FONDS RURAL

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE CAEN

**Le mardi 29 juin 1897, à 3 heures et demie du soir**

PAR

Lionel GRENON

De la Faculté d'Angers.

ANGERS

LACHÈSE ET Cie, IMPRIMEURS-LIBRAIRES

4, Chaussée Saint-Pierre, 4

1897

## JURY D'EXAMEN

MM. R. Toutain, professeur, président de la thèse ;

Edmond Villey, professeur-doyen ;

Ambroise Colin, professeur.

# FACULTÉ DE DROIT DE CAEN

## Année scolaire 1896-1897

### DOYEN

M. Edmond VILLEY (✻, I. ⚙), correspondant de l'Institut, membre du Conseil supérieur de l'Instruction publique.

### PROFESSEURS

MM. TOUTAIN (✻, I. ⚙), professeur de *Droit administratif*.

DANJON (I. ⚙), professeur de *Droit commercial* et de *Droit maritime*.

Edmond VILLEY (✻, I. ⚙), professeur d'*Économie politique* et d'*Histoire des doctrines économiques*.

LAISNÉ DES HAYES (⊙, A. ⚙). professeur de *Droit romain*, chargé d'un cours de *Code civil*.

GUILLOUARD (I. ⚙, C. ✠), professeur de *Code civil*.

LEBRET (I. ⚙), professeur de *Code civil* (élu député du Calvados).

CABOUAT (I. ⚙), professeur de *Droit international public* et *privé*, et de *Législation industrielle*.

GAUCKLER (I. ⚙), professeur de *Droit romain*, chargé des cours de *Pandectes* et d'*Histoire du Droit public français* (DOCTORAT).

MARIE (I. ⚙), assesseur du doyen, professeur de *Droit criminel*, et chargé du cours d'*Histoire du Droit français* (DOCTORAT).

MM. Ambroise Colin (A. ✠), professeur de *Code civil*, et chargé du cours d'*Éléments du Droit constitutionnel*.

Biville (A. ✠), professeur de *Procédure civile*, et chargé du cours d'*Histoire générale du Droit français* (Licence).

### AGRÉGÉS

MM. Bouvier, chargé des cours de *Législation financière* et de *Droit constitutionnel comparé*.

Debray, chargé d'un cours de *Droit romain*.

### SECRÉTAIRE

M. Gillet (I. ✠), secrétaire du Conseil de l'Université de Caen.

# BIBLIOGRAPHIE


Aubry et Rau. — Cours de Droit civil français, t. III.

Baudry-Lacantinerie et de Loynes. — Priv. et hyp., t. I, et Alb. Tessier, Traité de la Prescription.

Carré et Chauveau. — Questions de Procédure, t. VI.

Dalloz. — Répertoire et Supplément, v° Priv.

Dalloz. — Recueil périodique.

Delvincourt. — T. III.

Demante et Colmet de Santerre. — Priv. et hyp., t. IX.

Demolombe. — De la Propriété.

Domat. — Lois civiles.

Duranton. — Priv. et hyp., t. XIX.

Fenet. — Rec. des Trav. prépar. du C. civ., t. XIV.

Gazette du Palais. — Recueil périodique.

Journal du Palais. — Recueil périodique.

Garsonnet. — Traité de Procédure, t. VI.

Grenier. — Des hyp., 2 vol.

Guillouard. — Traité du Louage, 2 vol.

Guillouard. — Priv. et hyp., t. I.

Labbé. — Note dans Sirey, 1894, 1, 169.

Laurent. — Priv. et hyp., t. XIX.

Lebret. — Note dans Dalloz, 1894, 1, 265.

Locré. — Trav. Préparat , t. XVI.
Martou. — Priv. et hyp., t. II.
Mourlon. — Cours de Droit civ., 3 vol.
Mourlon. — Exam. crit. du Comm., de M. Troplong.
Persil. — Régime hyp., t. I.
Pigeau. — Procédure, t. II.
Pont. — Priv. et hyp., t. I.
Rodière. — Cours de Compét. et de Procéd., t. II.
Ruben de Couderc. — Assurances terrestres.
Sirey. — Recueil périodique.
Tarrible. — Répertoire de Merlin, v° Privil.
Troplong. — Priv. et hyp., t. I.
Zachariæ. — Le Droit civ. annoté par Massé et Vergé, t. V.

# INTRODUCTION

C'est au Droit romain que nous devons remonter pour trouver l'origine du privilège du bailleur.

A Rome, la loi civile ne s'était pas préoccupée de protéger le propriétaire. Celui-ci pouvait évidemment exiger de son locataire des sûretés accessoires destinées à assurer le paiement des loyers ou fermages, et à le mettre à l'abri des risques qu'il pouvait courir, par suite de l'insolvabilité possible de son débiteur, mais les garanties qu'il lui était possible de se procurer, d'après le droit civil, étaient d'une insuffisance manifeste. Si en effet, nous nous reportons au droit primitif des Romains, le seul mode de crédit connu était le *nexum*, convention par laquelle le débiteur se vendait en quelque sorte à son créancier. Cet engagement n'offrait au propriétaire aucune garantie particulière.

L'aliénation *cum fiduciâ* qui ne tarda pas à faire son apparition et qui remplaça de bonne heure le *nexum* était également insuffisante; le débiteur devait trans-

férer à son créancier la propriété même de l'objet qu'il offrait en garantie ; le créancier, de son côté, s'engageait, par une clause de *fiducie*, à retransférer la propriété, lorsque le débiteur aurait rempli ses engagements. Il est bien évident que le créancier trouvait dans l'aliénation *cum fiduciâ* une garantie complète, toutefois les inconvénients de ce système étaient considérables, en ce qui concerne le débiteur.

Le créancier s'est obligé, avons-nous dit, à retransférer la propriété de l'objet, lorsqu'il sera payé ; mais si nous supposons qu'il ait aliéné la chose remise, malgré sa promesse qui l'obligeait à la conserver, le débiteur n'aura contre le créancier de mauvaise foi aucune action réelle, il n'aura qu'une action personnelle en dommages et intérêts. En deuxième lieu, le créancier devient-il insolvable, l'objet aliéné, *cum fiduciâ*, se trouve compris dans la *venditio bonorum*, et le débiteur se trouve ainsi constitué en perte.

Enfin, si le débiteur ne possède qu'un seul objet, d'une grande valeur, et le transfère au créancier, il épuise son crédit d'un seul coup, et si nous supposons que les objets qui lui appartiennent lui sont nécessaires (il s'agit par exemple d'un fermier qui n'a que des bestiaux, des instruments aratoires, des esclaves), il va se trouver, par le fait de l'aliénation, privé des choses indispensables à sa profession.

Avec les progrès de la civilisation, et par suite de l'introduction de la procédure formulaire, un nouveau mode de crédit apparaît et ne tarde pas à remplacer les autres : c'est le gage.

Le gage réalisait au profit du débiteur un progrès sensible sur l'aliénation fiduciaire. Dans le gage, en

effet, il n'y avait plus, comme précédemment, translation de la propriété, mais simplement remise de la possession. On retrouvait encore dans le gage quelques-uns des inconvénients de la *fiducie*. Le gage était donc encore un moyen de crédit imparfait.

Sans doute, le propriétaire pouvait recourir à ce moyen, mais tous les autres créanciers pouvaient également l'employer; d'autre part, dans ce contrat, il faut forcément supposer la dépossession du débiteur ; le créancier n'a de sécurité qu'autant que les objets qui constituent sa garantie ont été remis matériellement entre ses mains.

On voit par là les inconvénients qui résultaient de cette institution, au point de vue du crédit agricole : si le propriétaire exigeait, en effet, de la part de son fermier la remise matérielle des bestiaux, instruments aratoires, etc., affectés par le contrat à sa garantie, il est de toute évidence que le fermier se trouvait dans l'impossibilité absolue d'exploiter. Le droit prétorien qui était le véritable droit pratique à Rome s'aperçut bien vite des inconvénients d'un pareil système; il procéda comme toujours d'une façon timide, mais rendit, il faut bien le reconnaître, un service sérieux au propriétaire et en même temps au fermier.

L'interdit Salvien, rompant avec les anciens principes, permet au fermier d'affecter à la garantie du paiement des fermages, par une convention spéciale, les objets introduits dans la ferme.

L'avantage de ce système consiste en ce que cette simple convention va créer un droit réel au profit du propriétaire de biens ruraux; le fermier, à la différence de ce qui se passait dans l'hypothèse du gage, va con-

server la possession d'objets indispensables pour la culture, et malgré cela, en l'absense de tout nantissement effectif, le bailleur aura un droit réel sur les objets spécialement affectés à sa garantie. Au surplus, il aura le droit, à défaut de paiement à l'échéance, d'exiger la remise de ces objets qui constituaient pour lui une sûreté particulière.

Cette garantie qui supposait forcément une convention n'a rien de commun avec le privilège tel que nous le comprenons.

Les Romains, toutefois, ne s'arrêtèrent pas là dans la voie des innovations : ils étendirent l'interdit créé spécialement au profit du bailleur rural et ne tardèrent pas à admettre que le propriétaire de maisons aurait lui-même, et cela indépendamment de toute convention, un droit réel sur tous les objets *(invecta vel illata)* introduits dans la maison par le locataire.

Avec les progrès de la jurisprudence, le bailleur rural ne tarda pas à profiter du même avantage, et la convention, nécessaire à l'origine, est désormais sous-entendue ; le bailleur rural avait donc une action réelle, au même titre que le propriétaire urbain, sur toutes les choses introduites dans la ferme par le fermier.

Dans le dernier état du droit, l'action peut donc être exercée par le bailleur, en l'absence de toute convention et son droit porte sur tous les objets introduits, tandis que sous le système de l'interdit Salvien, une convention expresse était nécessaire et le droit du bailleur ne s'appliquait qu'aux objets spécialement affectés par le fermier à sa garantie. Ici, on est loin du gage ; un progrès sensible a été réalisé, le gage, supposant la tradition, ne pouvait porter que sur des choses que l'on

possédait actuellement; l'hypothèque, au contraire, peut frapper même les biens à venir.

En outre, l'intérêt du fermier est sauvegardé, il n'est plus, comme au cas du gage, privé de la possession des objets peut-être nécessaires à l'exercice de sa profession; il les conserve, peut s'en servir et le bailleur ne peut l'en dépouiller que dans le cas où il ne paierait pas ses fermages à l'échéance.

Du Droit romain, la garantie accordée au bailleur passa dans notre ancien Droit et la plupart des coutumes conféraient de plein droit aux bailleurs d'immeubles des garanties destinées à assurer le paiement de ces créances.

Toutefois, le système romain reçut des modifications importantes; cela tient sans doute à ce que le régime hypothécaire, très imparfait à Rome, a subi de profonds changements.

Pothier, en particulier, dans son *Traité du Louage*, n° 226, formule comme suit les droits du bailleur : « 1° Une espèce de droit de gage sur les fruits des terres « louées et sur les meubles servant à l'exploitation des « maisons louées; 2° un droit de préférence aux créan- « ciers sur les dits effets; 3° un droit de suite; 4° diffé- « rents droits de gagerie ou d'exécution, selon les diffé- « rentes coutumes. »

Il faut observer que le droit de gage dont nous parle Pothier n'est plus une simple hypothèque comme à Rome, mais un véritable privilège conférant au bailleur un droit de préférence qui prime les créanciers hypothécaires, même antérieurs en date. Pothier (*Louage*, n° 252) explique ainsi cette différence :

« L'hypothèque dont les meubles sont susceptibles

« ne dure que tant qu'ils sont en la possession du débi-
« teur, suivant la règle générale du Droit français que
« meubles n'ont pas de suite par hypothèque; d'où il
« suit qu'un créancier qui les a en nantissement est pré-
« féré aux créanciers antérieurs, parce que le nantisse-
« ment a comme dépossédé le débiteur; or le seigneur
« d'hôtel ou de métairie a comme en nantissement les
« meubles qui sont dans la maison dont le locataire ne
« peut les faire sortir à son préjudice, et par conséquent,
« il doit être préféré aux autres créanciers. »

Dans notre ancien droit, le privilège du bailleur n'avait plus la même étendue qu'en Droit romain. A Rome, l'hypothèque légale ou tacite du bailleur produisait tous les effets d'une hypothèque ordinaire; on ne distinguait pas entre meubles et immeubles. Les effets de l'hypothèque étaient les mêmes dans tous les cas, dès lors le créancier avait le double droit de préférence et de suite.

Notre ancien droit introduisit des modifications sur ce point; certaines coutumes, en effet, suppriment complètement le droit d'hypothèque sur les meubles, d'autres se contentent de retirer le droit de suite; de là vient cet adage : « meubles n'ont pas de suite par hypothèque. »

Il faut ajouter cependant que certaines coutumes dérogeaient à cette règle et concédaient le droit de suite, moyennant certaines conditions, au bailleur d'immeuble.

Ce droit de suite, lorsqu'il était admis, conférait au bailleur la faculté de saisir-revendiquer entre les mains de tout tiers détenteur, c'est ce qui résulte, d'après Dumoulin, de l'article 125 de la coutume du Bourbonnais.

En Droit romain, le bailleur étant considéré comme créancier hypothécaire pouvait agir en tout temps, quelle que fût la longueur du délai écoulé depuis l'enlèvement des meubles. Nos coutumes, au contraire, ne permettaient d'agir que dans un délai variable, généralement assez court, comme il résulte de ce passage de Pothier, extrait de son *Traité de Louage*, n° 257 :

« Quoique, par notre Droit français, dit-il, les meubles « n'aient pas de suite par hypothèque, néanmoins on a « conservé aux locateurs de maisons et de métairies le « droit de suivre les meubles qui leur sont obligés :

« Plusieurs coutumes en ont des dispositions. Par « exemple celle d'Auxerre, titre V, article 129, dit : « Meubles n'ont pas de suite par hypothèque, si ce n'est « pour louage de maisons.

« Mais le locateur doit exercer ce droit de suite dans « un court délai depuis que les meubles ont été trans- « portés hors de la maison ou métairie ; sinon le droit « qu'avait le locateur sur les dits meubles est purgé ; « et en cela notre Droit français est différent du Droit « romain.

« Sur le temps dans lequel le locateur doit exercer « son droit de suite sur les meubles déplacés de sa « maison ou métairie, il faut suivre les usages des diffé- « rents lieux.

« Suivant l'usage de notre province, le locateur d'une « maison a huit jours pour suivre les meubles qui ont « été enlevés, et le locateur d'une métairie en a qua- « rante ».

Il nous faut maintenant examiner dans quelles conditions le privilège du bailleur est passé dans notre législation. Il semble résulter des travaux préparatoires

qu'au moment de la discussion du Code, la tendance était plutôt de restreindre le privilège du bailleur, au moins quant à l'étendue des créances qu'il garantissait.

En effet, le premier projet de Cambacérès était ainsi conçu : « L'ordre des préférences sur la vente des « meubles est celui-ci..... 2° Le propriétaire, soit d'une « maison, soit d'une métairie pour le terme échu ou le « terme courant, du bail à ferme ou à loyer. »

Dans un autre projet, Cambacérès ne proposait le privilège que pour : « le terme courant du loyer et des « fermages des immeubles qui ont été loués ou af- « fermés. »

Nous arrivons ainsi à la législation actuelle. Les droits du bailleur sont déterminés par l'article 2102 du Code civil de la façon suivante :

« 1° Les loyers et fermages des immeubles sur les « fruits de la récolte de l'année, et sur le prix de tout « ce qui garnit la maison louée ou la ferme et de tout « ce qui sert à l'exploitation de la ferme, savoir, pour « tout ce qui est échu, et pour tout ce qui est à échoir, « si les baux sont authentiques, ou si, étant sous signa- « ture privée, ils ont date certaine, et, dans ces deux « cas, les autres créanciers ont le droit de relouer la « maison ou la ferme pour le restant du bail, et de faire « leur profit des baux ou fermages, à la charge toute- « fois de payer au propriétaire tout ce qui lui serait « encore dû ;

« Et, à défaut de baux authentiques, ou lorsque, « étant sous signature privée, ils n'ont pas une date « certaine, pour une année, à partir de l'expiration de « l'année courante ;

« Le même privilège a lieu pour les réparations loca-

« tives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail ;

« Néanmoins, les sommes dues pour les semences ou « pour les frais de la récolte de l'année, sont payées « sur le prix de la récolte, et celles dues pour ustensiles, « sur le prix de ces ustensiles, par préférence au pro- « priétaire, dans l'un et l'autre cas ;

« Le propriétaire peut saisir les meubles qui garnis- « sent sa maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés « sans son consentement, et il conserve sur eux son « privilège, pourvu qu'il eût fait la revendication ; « savoir, lorsqu'il s'agit du mobilier qui garnissait une « ferme, dans un délai de quarante jours ; et dans celui « de quinzaine, s'il s'agit de meubles garnissant une « maison ».

Comme notre étude ne doit porter que sur le privilège du bailleur d'un fonds rural, nous croyons devoir relater ici les dispositions de la loi du 19 février 1889, contenues dans l'article premier, dont le texte est ainsi conçu :

« Le privilège accordé au bailleur d'un fond rural « par l'article 2102 du Code civil ne peut être exercé, « même quand le bail a acquis date certaine, que pour « les fermages des deux dernières années échues, de « l'année courante et d'une année, à partir de l'expira- « tion de l'année courante, ainsi que pour tout ce qui « concerne l'exécution du bail et pour les dommages- « intérêts qui pourront lui être accordés par les tribu- « naux.

« La disposition contenue dans le paragraphe précé- « dent ne s'applique pas aux baux ayant acquis date « certaine avant la promulgation de la présente loi ».

Laissant de côté ce qui a trait à la faillite et les restrictions apportées par la loi du 12 février 1872, nous diviserons l'étude du privilège du bailleur d'un fonds rural de la façon suivante :

Dans une première partie, nous traiterons de l'*étendue* du privilège :

D'abord quant aux personnes ;

Ensuite quant aux objets ;

Enfin quant aux créances qu'il garantit.

Dans une deuxième partie, nous étudierons les effets du privilège, et spécialement :

Le droit de suite (droit de revendication) ;

Et le droit de préférence (rang du privilège).

# PREMIÈRE PARTIE

## ÉTENDUE DU PRIVILÈGE

### CHAPITRE PREMIER

**Étendue quant aux personnes. — A qui appartient le privilège ?**

Le privilège appartient à tout bailleur d'immeuble quel que soit le titre qui l'investisse du droit de louer.

Si l'on recherche la base de ce privilège, il est facile de le justifier. Aux termes de l'article 2096, le privilège tient à la qualité même de la créance, abstraction faite du créancier.

Il est certain que le bailleur qui procure au locataire la jouissance de sa chose, l'habitation, les terres nécessaires à gagner sa vie est préférable à un créancier

ordinaire ; il est donc tout naturel que le législateur, se plaçant au point de vue général, ait cru devoir lui attribuer une créance privilégiée. Les déshérités de la fortune, qui ne disposent pas de garanties suffisantes, ne trouveraient pas à louer s'ils n'offraient au propriétaire une certaine surface, grâce au privilège.

Le privilège du bailleur repose avant tout sur l'idée de constitution tacite de gage, et aussi sur l'idée de mise d'une valeur dans le patrimoine du débiteur, en tant qu'il porte sur les récoltes.

A l'origine, il est bien certain que le fermier n'aurait pu trouver le crédit qui lui est nécessaire qu'à la condition de constituer un gage effectif au profit du bailleur ; mais comme les objets qu'il est susceptible de donner en gage, bestiaux, ustensiles, etc..... lui sont indispensables pour son exploitation, il n'aurait pu cultiver utilement la terre, à moins d'adjoindre au contrat de gage un pacte de précaire, par lequel le bailleur lui aurait remis la détention de ces objets.

C'est bien là, du reste, le résultat de l'interdit Salvien ; il repose, en effet, sur une convention en vertu de laquelle le bailleur a le droit de se faire remettre *jure pignoris* les choses affectées par son fermier à sa garantie ; cette même idée se retrouve dans l'action servienne et dans l'action quasi-servienne.

Rien n'autorise, dans notre ancien droit ni dans notre droit actuel, à supposer que l'on ait entendu s'écarter des principes du Droit romain ; tout au contraire, ce droit spécial de saisie-gagerie, accordé au bailleur, semble indiquer l'intention de conserver les anciens principes.

D'après le principe que nous avons posé, il est bien

évident que le privilège ne doit pas être restreint au seul propriétaire. En effet, ce privilège tient à la qualité de la créance, par conséquent à ce fait qu'une personne quelconque a procuré au locataire la jouissance de la maison ou de la ferme.

Il est vrai que le législateur, dans l'article 2102, en réglementant le privilège, n'envisage, dans ses dispositions de détail, que le cas du propriétaire et cela à trois reprises différentes ; nous croyons cependant impossible de voir dans ces expressions une intention restrictive, en présence des considérations qui justifient à nos yeux le privilège, et qui sont également vraies, sans distinction de personnes.

La vérité c'est que le législateur, une fois le principe posé, a statué *de eo quod plerumque fit*.

Dès lors auront droit au privilège :

Le locataire ou fermier principal à qui le contrat de bail n'a pas enlevé la faculté de sous-louer et qui use de ce droit (art. 819). Il ne saurait y avoir aucun doute sur ce point, en présence de l'article 819 du Code de procédure civile. Cet article reconnaît, en effet, au locataire principal, le droit de saisir-gager les meubles du sous-locataire, or cette saisie-gagerie n'a d'autre but que de préparer l'exercice du privilège qu'elle suppose implicitement :

L'usufruitier, « soit que le bail existât au temps où « l'usufruit a commencé, soit qu'il ait été passé par « l'usufruitier lui-même ; car l'usufruitier jouissant « comme le propriétaire, a le même droit que lui, « quant à la jouissance et aux avantages qui y sont atta- « chés.

« Comme, en sens inverse, le propriétaire, qui est

« obligé, lorsque l'usufruit vient à s'éteindre, d'entre-
« tenir les baux passés par l'usufruitier (art. 595), a
« également le même privilège [1] ».

« Le mari, à propos des biens de sa femme, soit que
« le bail ait été passé avant le mariage, soit qu'il l'ait
« été depuis par le mari ; dans le premier cas, le mari
« a le privilège, et dans le second, sa femme ou ses
« héritiers l'ont pareillement, si le bail dure encore à la
« dissolution du mariage [2] ».

Le vendeur à réméré « l'a de même, dans le cas où
« les baux passés par l'acquéreur dureraient encore lors
« de l'exercice du rachat [3] ».

Dans ces différentes hypothèses, le bailleur est toujours une personne investie d'un droit d'administration sur l'immeuble. Nous accorderions même le privilège au simple possesseur qui, en l'absence de tous droits, a consenti un bail.

En somme, le privilège ne tient pas à la qualité de propriétaire, mais bien à la cause de la créance ; le privilège est accordé au bailleur parce qu'il procure la jouissance de sa chose ; or le possesseur procure la jouissance au preneur, au même titre et d'une façon aussi efficace que le propriétaire lui-même.

La bonne ou mauvaise foi du possesseur ne saurait rien changer à ses relations avec le locataire ou fermier ; cette question ne présente d'intérêt que dans ses rapports avec le propriétaire lui-même.

En cas de bonne foi, il fera les fruits siens et n'aura

[1] Duranton, t. XIX, n° 70.
[2] *Ibid.*
[3] *Ibid.*

pas de compte à rendre pour les fruits, même civils, qu'il aurait consommés (art. 549, Code civil) ; en cas de mauvaise foi, il devra tout restituer.

Mais le locataire ne saurait se prévaloir de la mauvaise foi de son bailleur pour se soustraire au paiement des fermages ou pour échapper à l'exercice du privilège. Le possesseur, en effet, a pris simplement l'obligation de lui procurer la jouissance ; du moment qu'il tient ses engagements, le preneur n'a aucun motif de manquer aux siens.

On pourrait toutefois admettre que le preneur de bonne foi puisse demander la nullité du bail, « s'il était certain que le bailleur n'est qu'un usurpateur audacieux, qui s'est mis en possession notoirement de la fortune d'autrui, et qui essaie de la dilapider [1] ».

Dans ce cas, en effet, comme le fait remarquer M. Guillouard, on ne saurait forcer le locataire à s'associer à des actes malhonnêtes.

Le concédant d'un bail emphythéotique sera-t-il aussi muni d'un privilège ?

L'existence du droit d'emphytéose dans notre législation a été contestée par certains jurisconsultes, et notamment par Demolombe [2].

La plupart des auteurs, et notamment Duranton [3], Troplong [4], soutiennent que l'emphytéose subsiste à titre temporaire tout au moins.

Cette opinion nous semble fondée. On ne saurait voir, en effet, une abrogation complète dans les lois des 18,

[1] Guillouard, *Louage*, t. I, n° 53.
[2] Demolombe, *De la Propriété*, n° 491.
[3] Duranton, t. IV, n°s 79 et 80.
[4] Troplong, *Louage*, t. I, n° 50.

29 décembre 1790, puisque deux lois postérieures en date, celles du 9 messidor an III, et du 2 brumaire an VII, visent ce contrat d'une façon expresse.

Mais alors nous devons rechercher quelle est la nature de l'emphytéose ; en effet, cette question, discutée du temps des Romains, se présente encore de nos jours.

Un arrêt de la Cour de cassation, du 26 juin 1822, appliquant la constitution de Zénon, y voit un contrat *sui generis*, qui ne serait ni vente, ni louage et produirait des effets spéciaux.

Il nous semble difficile d'admettre cette solution, car alors la réglementation de l'emphytéose n'existant nulle part serait laissée à l'arbitraire ; il vaut mieux, croyons-nous, spécialement au point de vue du privilège, l'assimiler au contrat de louage.

L'emphytéose se rapproche bien plus, en effet, du louage que de la vente, aujourd'hui surtout qu'on ne peut pas constituer ce droit à perpétuité.

D'un autre côté, l'emphytéote est tenu de payer des redevances périodiques et fixes qui présentent une grande analogie avec les fermages. En outre, partout où il est parlé de l'emphytéose, ce contrat est qualifié de bail emphytéotique, et l'emphytéote est appelé preneur au même titre qu'un locataire ordinaire.

Au cas de colonat partiaire, au point de vue du privilège, la question ne saurait faire doute aujourd'hui, depuis l'article 10 de la loi du 18 juillet 1889, qui est ainsi conçu :

« Le bailleur exerce le privilège de l'article 2102 du « Code civil sur les meubles, effets, bestiaux et portions « de récolte appartenant au colon, pour le paiement du « reliquat du compte à rendre par celui-ci. »

Il nous semble cependant utile d'indiquer brièvement la discussion qui existait avant cette loi, sur le point de savoir si le colonat partiaire devait être assimilé au louage ou à la société.

Dans un premier système, le colonat partiaire n'est autre chose qu'un louage ordinaire, régi par les règles générales du louage et des baux à ferme, sauf sur les points qui font l'objet des articles 1763, 1764 et 1771 du Code civil; ces trois articles, les seuls qui s'occupent du colonat, sont au titre du louage : ils qualifient ce contrat de « bail », le propriétaire de « bailleur » et le colon de « preneur ».

La loi du 25 mai 1838 attribue la même compétence au juge de paix, au cas de bail à ferme et de colonat partiaire. Enfin, si le colon ne paie pas en argent, la portion des fruits qui revient au propriétaire équivaut à un fermage. La majorité des arrêts sont en ce sens.

Un autre système voit dans le colonat partiaire une véritable société; il invoque à son appui le droit romain et l'ancien droit et, lorsqu'on lui objecte l'opinion de Pothier qui adopte le premier système, il lui refuse toute autorité, alléguant que cet auteur appartenait à un pays où le colonat partiaire n'était pas pratiqué. Les partisans de ce système ajoutent que ce contrat a été introduit sur les observations du Tribunal d'appel de Lyon qui le définissait « une société », que la loi de 1838, donnant compétence au juge de paix, ne peut être invoquée, attendu qu'elle n'envisage pas la question d'une façon directe.

Enfin, un troisième système cherche à tout concilier et voit dans le colonat partiaire un contrat innommé, participant à la fois du louage et de la société.

Ce système est généralement peu suivi. Si nous avions à prendre parti, nous n'hésiterions pas à adopter le premier système, et le nouveau Code rural, dans son titre IV, nous semble trancher la controverse en faveur de cette opinion ; il paraît, en effet, rattacher le colonat partiaire au louage et y voir simplement une variété du bail à ferme.

Dans les hypothèses précédentes, nous nous sommes toujours trouvé en présence de bailleurs actuels du fonds, et seul le caractère du bail par eux consenti (colonat partiaire, emphytéose), ou la nature de l'immeuble était la cause de la discussion.

Maintenant, au contraire, nous allons examiner le cas d'un ancien bailleur, et nous demander si la perte de cette qualité n'entraîne pas en même temps celle du privilège ?

Le bailleur conserve-t-il un privilège, même après l'aliénation de son immeuble, à l'effet d'obtenir paiement des fermages arriérés?

Dans un premier système développé par M. Labbé [1], on soutient que le bailleur conserve son privilège malgré l'aliénation. Pour arriver à cette conclusion, M. Labbé cherche d'abord à démontrer que le privilège du bailleur ne repose pas sur l'idée du gage, mais qu'il résulte de la seule autorité de la loi. Pour lui la condition de la possession, condition essentielle en matière de gage, est remplacée par cette prescription de la loi, que les meubles du locataire ou du fermier seront placés ou maintenus dans les lieux loués. Dès lors, en

[1] Note, sous-arrêt de Cassation, Req., 14 décembre 1892, S., 1892, 1, 169. — En ce sens, Caen, 2 juin 1851, D., 54, 1, 603.

supposant que le bailleur ait vendu son immeuble et qu'il lui reste dû des fermages, il n'y a aucune raison de refuser le privilège, si les meubles du locataire n'ont pas été déplacés. L'aliénation de l'immeuble ne saurait avoir pour conséquence de modifier les rapports du bailleur et du preneur, la vente est *res inter alios acta,* il ne saurait se fonder sur les conventions intervenues entre le vendeur et l'acheteur qui sont des tiers à son égard, pas plus qu'il ne pourrait s'en prévaloir pour se prétendre libéré des garanties qu'il a fournies en contractant le bail. Le privilège doit donc subsister au profit de l'ancien propriétaire.

Prévoyant ensuite l'hypothèse où le nouveau propriétaire se trouverait lui-même créancier du preneur, M. Labbé admet le concours de l'ancien propriétaire et du nouveau, tous deux étant créanciers privilégiés pour une cause semblable. Il admet même que la clause relative à l'entrée en jouissance, clause par laquelle le vendeur aurait reculé, jusqu'à une époque postérieure à la vente, l'entrée en jouissance par la perception des fermages, équivaut au profit de l'ancien propriétaire, à une réserve de son privilège pour sûreté des loyers arriérés. Il accorde donc en tous cas le privilège, alors même que l'acte de vente ne contiendrait à ce sujet aucune réserve spéciale.

Cette opinion ne saurait être admise, et sans aller aussi loin que certains auteurs qui n'admettent même pas que le vendeur puisse conserver son privilège au moyen d'une clause expresse, insérée dans l'acte de vente, nous admettrions, avec la jurisprudence et la presque unanimité des auteurs, qu'à défaut de réserve formelle le bailleur est déchu de son privilège.

Le privilège est de droit étroit, il est soumis, tant pour sa création que pour sa conservation, à certaines conditions rigoureusement déterminées par la loi. Or, le privilège du bailleur est un privilège spécial qui ne porte que sur certains meubles, et a pour base essentielle un nantissement de fait ; cela résulte de la combinaison des articles 1752 et 1766 du Code civil, d'une part, et de l'article 2102 du même Code, d'autre part.

L'article 2076 pose en principe que le privilège ne subsiste sur le gage qu'autant que ce gage « a été mis « ou est resté en la possession du créancier ou d'un tiers « convenu entre les parties ».

Le bailleur possède en réalité par l'immeuble, dont il a consenti la jouissance au preneur, le mobilier apporté par celui-ci en nantissement. Tant que le bailleur reste propriétaire, par ce fait même il reste nanti de son gage ; s'il transmet à un acquéreur la propriété de cet immeuble, sans faire aucune réserve quant à la jouissance ou à la possession, il va de soi qu'il perd par là même tout droit de gage, puisqu'il s'est dépouillé de la possession de l'immeuble, et par suite, des objets qui le garnissent [1].

[1] Colmet de Santerre, t. IX, p. 32, § 28 *bis*, 3. — Rodière, *Cours de Compét. et de Procédure*, t. II, p. 399. — Martou, *Priv. et hyp.*, t. II, n° 389, Thézard, p. 446, Baudry-Lacantinerie, n° 358.

Nîmes, 30 janv. 1820 ; — Dalloz, *Répert. alphab.*, v° *Priv. et hyp.*, n° 223 ; S., 1820, 2, 105 ; — Orléans, 23 nov. 1838, *Palais*, 1839, 1, 127 ; S., 39, 2, 427 ; — Grenoble, 30 janv. 1864 ; Sirey, 64, 11, 195 ; *Palais chronologique*, 1864, p. 1808 ; — Caen, 9 mars 1891 ; — Dalloz, J. G., supp., v° *Priv. et hyp.*, n° 77, Req., 14 déc. 1892 ; D., 94, 1, 265. — Aubry et Rau, t. III, p. 138. — Laurent, t. XXIX, n° 383. — Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Priv. et hyp.*, n° 358. — Lebret, note, Dalloz, 94, 1, 265.

La même solution devrait, selon nous, être adoptée dans le cas où le propriétaire aurait cédé son bail à un tiers, par exemple à un principal locataire, auquel il affermerait la totalité d'un domaine loué par lui à divers fermiers. Il est évident que le bailleur qui cède à un tiers ses droits contre les différents fermiers de son domaine, est censé l'avoir subrogé dans son privilège. Cette décision semble s'imposer, en présence des termes de l'article 1692, d'après lequel « la vente ou la « cession d'une créance comprend les accessoires de la « créance, tels que caution, privilège et hypothèque ». Le propriétaire ne saurait donc user de son privilège et faire saisir, au préjudice du preneur, les fruits ou les meubles des fermiers partiaires, pour obtenir paiement des fermages arriérés.

Ce système a, du reste, été consacré par un arrêt de la Cour de cassation[1].

[1] 14 février 1827, *Palais*, 1827, p. 161.

## CHAPITRE II

### Étendue quant aux objets.

En principe le privilège porte, aux termes de l'article 2102, « sur les fruits de la récolte de l'année, sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme et de tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme ».

### PREMIÈRE SECTION

#### Premier objet du privilège. — Meubles garnissant.

Notre étude devant porter exclusivement sur « le privilège du bailleur d'un fonds rural », nous laisserons de côté tout ce qui est exclusivement relatif aux maisons proprement dites, pour nous occuper spécialement du privilège du bailleur rural, en insistant sur les particularités de ce bail, et au contraire en passant rapidement sur les règles communes.

Notre législation actuelle ne reproduisant pas la distinction romaine, et accordant également comme garantie au bailleur « les meubles garnissant », qu'il s'agisse de location urbaine ou rurale, nous aurons à rechercher

ici ce qu'il faut comprendre par ces expressions, de quelle étendue elles sont susceptibles.

Toute exploitation rurale comprend, ordinairement, non seulement des terres, mais encore des bâtiments : maison d'habitation pour loger le fermier, locaux pour abriter les animaux, les récoltes.

Quelle signification faut-il donc attribuer à ces termes « meubles garnissant » ? La question est controversée.

Faut-il entendre par là tout ce qui est meuble, aux termes de la loi (art. 535), ou au contraire restreindre cette expression à certains meubles spéciaux ?

Il faut observer, tout d'abord, qu'il est impossible de donner une solution unique; il faut tenir compte, en effet, dans chaque espèce, de la nature de l'immeuble et de la profession du preneur.

Cela posé, trois systèmes ont pris naissance sur ce point.

Les auteurs de ces différents systèmes s'accordent cependant pour exclure : 1° les titres de créance, choses incorporelles qui ne sont que le signe de la valeur qu'ils représentent, valeur n'étant pas susceptible de situation, *nullo continetur loco ;* 2° la monnaie d'or et d'argent, soit pour les uns, par argument tiré de l'article 536 qui l'assimilerait aux créances [1], soit pour cette raison enseignée par Pothier [2] « que l'argent est fait pour être « dépensé au dehors », soit pour ce dernier motif qui nous semble plus juridique « que le numéraire ne garnit « pas la maison, où il n'a ni sa place ni sa fonction, et « qu'à ce titre il échappe au droit du bailleur [3] ».

[1] Mourlon.
[2] Pothier, *du Louage,* n° 245.
[3] Guillouard, *Privilèges et hypothèques,* n° 279.

Ces objets éliminés, voyons donc la théorie des différents systèmes relativement aux autres choses corporelles.

Dans une première opinion soutenue par MM. Dalloz et Troplong, les meubles seraient garnissant, suivant qu'ils seraient apparents ou non. Le critérium reposerait donc sur une question de fait facile à vérifier ; tous les meubles qui, par leur place dans la maison, se révèlent auxregards, tels que les armoires, buffets, etc..., seraient frappés du privilège. Au contraire, n'y seraient pas soumis, les objets que l'on ne peut voir, tels que le linge, la vaisselle, etc..., tenus ordinairement renfermés.

Ces auteurs se basent pour établir leur système sur l'idée suivante : La raison du privilège du bailleur sur ces objets est une constitution tacite de gage ; en voyant introduire dans sa maison les objets d'un locataire dont il ignore la solvabilité, il a dû naturellement les considérer comme affectés à sa garantie pour les loyers à échoir. Peut-on dès lors supposer que le bailleur ait pris en considération dans le *quantum* de son gage des objets qu'il n'a pas vus, dont il ignore l'existence, ou tout au moins la valeur (le gage n'a pas pu d'ailleurs se former faute d'objet), par conséquent sur lesquels il n'a pu *raisonnablement compter ?*

D'ailleurs est-il admissible qu'il ait dû *compter* sur des objets dont l'enlèvement est si facile et dont il lui est impossible de contrôler la disparition ?

S'il visite, en effet, l'appartement loué, il lui paraîtra toujours également garni ; il peut se croire en sûreté et cependant tous les objets qui garnissent les buffets, armoires, etc..., dont le locataire a les clefs, peuvent

avoir disparu. Il ne trouve donc pas dans ces choses les sûretés sérieuses que la loi a voulu lui accorder.

Cela est si vrai, ajoute-t-on, que lorsqu'il s'agit d'interpréter dans l'article 1752 ces expressions « meubles suffisants pour garnir la maison », pour fixer l'étendue de la garantie que peut exiger le bailleur, les auteurs d'un système opposé [1] n'hésitent pas à écarter, comme incapables « de donner au bailleur des sûretés, des objets qui ont peut-être une grande valeur, mais qui peuvent être déplacés à l'insu du propriétaire ».

Toutefois, les conséquences de ce système ne sont pas aussi absolues qu'on le supposerait tout d'abord.

Ainsi M. Troplong conclut comme suit : « A l'égard des « livres composant une bibliothèque, du linge de corps, « habits et vêtements, quoiqu'ils ne soient pas meubles « meublants, néanmoins comme ce sont des objets qui « garnissent la maison, ils sont soumis au privilège, « d'après l'opinion commune des docteurs [2] ».

D'après un deuxième système, on doit considérer comme garnissant, tous les meubles corporels placés à demeure pour la commodité de l'immeuble, l'exercice de la profession du locataire, et même les objets qui n'y sont placés que temporairement, aussi bien que ceux destinés à être consommés ou vendus. Tous ces objets sont soumis au privilège, peu importe qu'ils soient en évidence ou qu'ils soient renfermés [3].

Un troisième système, exposé par M. Mourlon, accorde sans distinction le privilège sur tous les meubles qui se trouvent dans la maison. Peu importe qu'ils soient en

[1] Colmet de Santerre, t. VII, *Louage*, p. 305.
[2] Troplong, *Privilèges et hypothèques*, t. I, n° 151.
[3] Colmet de Santerre, t. IX, n° 28 *bis*, 4.

évidence ou non, que leur présence soit ou non conforme à la destination naturelle des lieux, qu'elle soit un fait habituel ou bien une exception. Par cela seul qu'ils occupent une place dans la maison, ils la garnissent.

Voici d'ailleurs en quels termes l'auteur développe les principaux arguments de sa thèse : « J'emprunte « cette interprétation aux coutumes de Paris et d'Or- « léans... » Pothier, commentant et reproduisant cette disposition, parle constamment du droit de propriétaire sur « les meubles qui se trouvent dans la maison ou qui « la garnissent » sans faire entre eux aucune différence. Ces deux formules n'expriment, quant à lui, qu'une seule et même idée...

Les rédacteurs du Code ont reproduit les mêmes expressions dont Pothier se servait; ils ont, à son exemple, donné au propriétaire un privilège sur tout ce qui garnit sa maison. Pourquoi dès lors entendre ces expressions dans un autre sens que celui que Pothier leur donnait ?

« Y a-t-il dans cette extension quelque chose qui ré- « pugne à l'esprit général de la loi? Mais le vœu de la « loi, c'est que le propriétaire ait pleine et entière sécu- « rité. Quel intérêt peut-elle donc avoir à limiter ainsi « les sûretés qu'elle juge à propos de lui donner? Qui « protégerait-elle par cette parcimonie ? Le locataire ? « Elle lui nuirait au contraire; car, en diminuant son « crédit, elle le livrerait aux rigueurs et aux exigences du « propriétaire. Les autres créanciers ? mais qui ne sait « que sévir contre le locataire lui-même, c'est par un « contre-coup nécessaire, sévir contre ses créanciers? « Le propriétaire, convaincu de l'insuffisance de son « gage, et inquiet pour son droit, exigera, en effet, à

« chaque terme échu le paiement immédiat de ses loyers,
« ou des sûretés nouvelles... »

Enfin, M. Mourlon emprunte un dernier argument, selon lui « *irrésistible* », au Code de procédure, article 819. « Le privilège et la saisie-gagerie sont les deux termes « d'une même idée : ils tendent tous les deux au même « but : tous les deux par conséquent s'étendent aux « mêmes biens. Or, quels sont les objets que le pro- « priétaire locateur peut saisir-gager ? Ceux qui sont « dans sa maison. Telle est la disposition formelle de « l'article 819 du Code de procédure. La voici en toutes « lettres : Les propriétaires de maisons, soit qu'il y ait « bail, soit qu'il n'y en ait pas, peuvent saisir-gager... « les effets étant dans ladite maison. C'est mot pour mot « la même règle qui était écrite dans la coutume de « Paris [1] ».

Examinons parmi ces systèmes celui qui doit être admis.

Le premier système nous semble devoir être écarté ; en limitant le privilège du locateur aux meubles apparents, il est en effet trop restrictif. Évidemment, le bailleur n'a pas compté simplement sur les meubles *apparents*.

Voyant entrer dans sa maison une armoire, une bibliothèque ou un buffet, il est certain qu'il ne s'est pas imaginé que ces meubles étaient destinés à rester vides, et qu'il a dû, au contraire, les garnir par la pensée de toutes les choses qu'ils sont d'ordinaire susceptibles de renfermer.

[1] Mourlon, *Examen critique du Commentaire de M. Troplong*, t. I, n° 84.

Il faut également repousser le troisième système comme trop étendu.

D'après ce système, en effet, tous les objets quelconques contenus dans les lieux loués seraient affectés à la garantie du bailleur ; il n'y aurait en réalité exception que pour les billets de banque, l'argent monnayé et les choses incorporelles par leur nature même, tels que les titres de créance et autres choses analogues. Avec ce système, les bijoux, objets précieux, apparents ou non, formeraient le gage du bailleur.

M. Mourlon qui enseigne ce système, se fonde sur les coutumes d'Orléans et de Paris ; il ajoute que notre Code ne semble pas avoir voulu déroger au texte de ces anciennes coutumes.

Cet argument historique est-il bien concluant ? Nous croyons au contraire qu'il se retourne contre ceux qui l'invoquent. En effet, malgré les termes généraux des textes coutumiers, *tout ce qui se trouve* « tout ce qui est dans la maison ou la ferme », la controverse actuelle divisait, alors également, les jurisconsultes qui étaient loin de s'accorder sur la portée de ces expressions.

Pothier, lui aussi, en employant l'expression *garnir* y attachait évidemment un sens restrictif (bien qu'il semble, à première vue, l'employer indifféremment comme synonyme de *être dans*).

C'est ce qui ne peut faire doute en présence des formules suivantes empruntées au *Traité du Louage :* « les « objets qui garnissent la maison louée [1] », et plus loin : « Ce droit comprend les meubles qui exploitent la « maison ou la métairie. Quels sont les meubles qui

[1] Pothier, *Traité du Contrat de Louage*, n° 235.

« sont censés exploiter ? Ce sont ceux qui paraissent y « être pour y demeurer ou pour y être consommés[1]. »

Le rapprochement de ces précédents historiques des termes évidemment plus étroits de l'article 2102, empruntés à l'interprète coutumier ne permet pas de supposer chez le législateur actuel, l'intention de donner à la rédaction qu'il a adoptée une portée générale, alors qu'il savait qu'en dépit d'une formule plus compréhensive, le privilège n'était pas autrefois admis sur tout ce qui était dans la ferme.

Un autre argument en faveur de cette dernière interprétation consiste à invoquer les termes de l'article 819, ainsi conçu : « Les propriétaires..... peuvent faire saisir-« gager les effets et fruits *étant dans lesdites maisons* ou « bâtiments ruraux et sur les terres. »

La saisie-gagerie, dit-on, instrument du privilège, lui est intimement liée ; dès lors si elle s'exerce, aux termes de l'article 819, sur les effets *étant dans la dite maison* ou dans la ferme, le privilège qu'elle met en œuvre ne saurait avoir moins d'étendue, il porte donc, lui aussi, sur les objets *qui sont dans* les lieux loués.

Nous ne saurions admettre cette conséquence qui aurait pour résultat d'interpréter un article du Code civil par un article du Code de procédure, alors que rien n'indique de la part du législateur l'idée d'une dérogation aux principes posés dans l'article 2102.

Il est tout naturel, au contraire, pour fixer l'étendue du droit de poursuite du bailleur, de se référer au texte qui, créant le privilège, s'est spécialement occupé d'en déterminer l'importance.

[1] Pothier, *Traité du Contrat de Louage*, n° 245.

D'ailleurs, dans un troisième alinéa, l'article 819 emploie également les expressions plus restrictives de *meubles qui garnissaient la maison ou la ferme*, qui sont celles employées par l'article 2102.

Les arguments que nous avons invoqués pour réfuter le premier système nous semblent justifier suffisamment le deuxième. C'est celui que nous adoptons comme le seul en harmonie complète avec l'esprit de la loi, dont il explique parfaitement les termes d'une façon naturelle, et suivant le sens français.

« Le sens naturel et français du mot *garnir*, dit « M. Colmet de Santerre, nous donne le moyen de faire « cette distinction. La garniture d'une chose c'est son « accessoire, c'est l'objet qui le complète, lui donne son « utilité, son agrément ; ce n'est pas l'objet qui est « rapproché fortuitement d'un autre, sans qu'il y ait « entre les deux aucune relation résultant de leur desti- « nation naturelle. On dit, par exemple, qu'une pen- « dule, des candélabres, une statue sont la garniture « d'une cheminée, parce qu'il est dans nos habitudes « que les cheminées reçoivent quelqu'un de ces orne- « ments ; au contraire s'il se trouve sur une cheminée : « des livres, des boîtes, des cartons, ces objets ne com- « plétant pas la cheminée, d'après la destination qu'on « lui donne ordinairement, on devra dire que ces objets « sont sur la cheminée, mais non qu'ils la garnissent.

« Cette observation, sur le sens comparé du mot « *garnir* et de l'expression être *sur* ou *dans*, nous conduit « à dire que les meubles garnissant une maison sont « ceux qui servent à l'usage de la maison, en rendant « cet usage possible, ou plus commode, ou plus

« agréable ; qui servent en un mot d'instrument, à « l'usage que l'habitant fait de la maison [1] ».

L'usage vulgaire le prouve bien, du reste : « Quand « on loue une *maison garnie*, le linge fait partie des « objets que le bailleur fournit au locataire, par la « raison très simple que la maison doit être *garnie* de « tout ce qui est nécessaire pour l'habitation [2]. »

Il n'en est pas ainsi lorsqu'on loue *meublé*. En pareil cas, le linge n'est pas compris dans la location.

Par conséquent, le privilège porterait selon nous, non seulement sur les meubles apparents, mais encore sur ce qu'ils sont appelés normalement à contenir, et d'une façon générale, sur tous les objets qui ont un rapport naturel avec l'immeuble, à raison de sa nature, de son genre d'exploitation, de la profession du locataire et de sa situation de fortune.

Le bailleur a dû compter sur la présence de ces objets dans les lieux loués, où ils ont pour ainsi dire une place marquée d'avance ; c'est pourquoi il est juste de les affecter à sa garantie.

Nous accorderions le privilège, sans rechercher si les objets introduits dans les lieux loués ne l'ont été de la part du locataire que provisoirement, d'une façon passagère, alors qu'en réalité, il les destine à une autre habitation, pourvu que leur nombre et leur importance fussent en rapport avec l'étendue de la ferme.

Par exemple, il fait valoir, en même temps que le fonds loué, une ferme qui lui appartient, et c'est pour cette dernière exploitation qu'il a fait l'achat d'un

[1] Colmet de Santerre, *Privil. et hyp.*, 28 *bis*, 4.
[2] Laurent, *Priv. et hyp.*, t. XXIX, n° 412.

animal domestique qui se trouve actuellement dans la ferme du bailleur.

Peu importe, croyons-nous, cette affectation momentanée, dès lors qu'à raison de la nature, de la destination de l'immeuble et de la profession du locataire, les objets placés dans les lieux loués y occupent une place normale qu'ils semblent devoir conserver.

Le bailleur a pu, naturellement, compter sur ces objets ; on ne saurait, sans rendre pour lui toute garantie illusoire, admettre la solution contraire qui le mettrait à la merci de son locataire, et qui aurait en outre le grave inconvénient d'être difficilement conciliable avec la théorie unanimement consacrée, à propos des meubles appartenant à des tiers et apportés dans la ferme ou la maison [1].

Notre système est admis, en principe, par la majorité des auteurs [2]. Toutefois, tous ne sont pas d'accord lorsqu'il s'agit d'arriver à son application.

Ainsi, notamment en ce qui concerne le linge de corps et les vêtements, nous devons signaler une première divergence.

Les uns, dont nous croyons l'opinion fondée, affectent ces objets à la garantie du bailleur, d'autres, au contraire, en particulier M. Thézard [3], décident que le privilège ne porte pas sur les vêtements ni sur le linge de

[1] Contra, Tarrible, *Répertoire de Merlin*. — Favard de Langlade. — Domat-Duranton, n° 79, p. 106.

[2] Colmet de Santerre, t. IX, n° 28 *bis*, 4. — Valette, *Priv.*, p. 60, n° 55. — Aubry et Rau, t. III, p. 138 et suiv., § 261. — Thézard, *Du Nantissem., des Priv. et hyp.*, n° 343. — Laurent, t. XXIX, n° 411.

[3] Thézard, *Du Nantissem., des Priv. et hyp.*, n° 343.

corps, sous prétexte que ces objets, bien que se trouvant dans la maison, sont affectés à l'usage du locataire, en dehors de cette maison et par suite ne sont pas réputés la *garnir*.

Le système que nous avons adopté et qui est enseigné par M. Guillouard [1], réfute, en effet, comme suit, l'argumentation de M. Thézard :

« Ces objets servent au locataire dans la maison « comme en dehors, et d'ailleurs la raison ne serait pas « suffisante, car les voitures qui ne servent au locataire « qu'au dehors, n'en sont pas moins réputées garnir la « remise dans laquelle elles sont déposées. Il faut donc « s'en tenir à cette idée, que ces linges et vêtements « garnissent les placards et armoires destinés à les « recevoir, qu'ils sont saisissables dans la mesure « indiquée par le Code de procédure, et que le bailleur « a dû compter sur leur valeur pour former une partie « de son gage.

« Notons d'ailleurs que c'était, dans notre ancien « droit, la solution d'Auzanet et de Ferrières :

« Le linge, les habits et les bibliothèques peuvent « servir de gage au propriétaire pour ses loyers. »

La question est encore discutée, lorsqu'il s'agit de collections, bijoux, vaisselle précieuse et autres objets de cette nature; nous ne croyons pas utile d'insister sur ce point, cette hypothèse n'étant pas susceptible de se rencontrer souvent dans le cas de bail d'un fonds rural.

En supposant que ces objets se trouvent dans la ferme, nous croyons qu'ils ne sauraient être atteints par

[1] Guillouard, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 278.

le privilège, étant donné qu'à raison de la qualité du preneur, le bailleur n'a pas dû compter, comme garantie, sur des choses de cette nature, qui ne sont pas le moins du monde, nécessaires à l'usage de la ferme.

### § I^er^. — Meubles qui n'appartiennent pas au preneur

Parmi les meubles qui garnissent les lieux loués, il peut s'en trouver qui n'appartiennent pas au locataire ; il est facile de supposer que leur présence dans l'immeuble n'est que la conséquence d'un prêt, d'un dépôt, etc...., consenti par le propriétaire de ces objets, ou bien ce seront les meubles apportés par le sous-locataire, dans le cas où le bail n'interdit pas la sous-location.

Le bailleur pourra-t-il, même dans ce cas, exercer son privilège sur ces objets, au préjudice du propriétaire ?

Nous allons, pour discuter les droits respectifs du propriétaire et du bailleur, examiner successivement les deux hypothèses suivantes :

1° Meubles appartenant à des tiers ;

2° Meubles appartenant à des sous-locataires.

#### A. — *Meubles appartenant à des tiers*

Il ne semblerait pas qu'il pût y avoir de difficulté sur ce point, puisque nous avons admis que le privilège repose sur une idée de constitution tacite de gage. Le

bailleur a dû compter, par suite, sur toutes les choses qu'il a vu introduire dans la ferme, sans qu'il y ait à se préoccuper du point de savoir si le locataire en est propriétaire ou simplement dépositaire, emprunteur ou même créancier-gagiste.

Dès lors qu'il se trouve ainsi légitimement nanti, la règle de l'article 2279 lui est applicable, semble-t-il, et doit le faire triompher des revendications du vrai propriétaire. Cependant, certains auteurs n'admettent pas le bénéfice du principe : « en fait de meubles, la posses-« sion vaut titre », au profit du créancier-gagiste de bonne foi.

Le gagiste, disent-ils, n'a qu'un droit précaire ; à l'égard du propriétaire comme du débiteur, il n'est pas en possession ; il doit être traité comme tous les détenteurs pour autrui.

Nous répondrons avec l'autre système : « Si le titre « du créancier-gagiste implique la reconnaissance du « droit, appartenant au débiteur sur la chose donnée « en gage, il implique au contraire la contradiction du « droit qui peut appartenir à un autre sur cette même « chose ; à l'égard de ce dernier, le créancier-gagiste ne « possède donc pas à titre précaire. Il a sur la chose un « droit réel, et il le possède *animo domini*, ce qui rend « l'article 2279 applicable [1] ».

D'ailleurs, il est évident, comme le fait remarquer M. Guillouard, « que les raisons de décider en faveur « du possesseur de bonne foi, acquéreur ou créancier-« gagiste, sont les mêmes ; il a la possession, il a cru de « bonne foi acquérir sur la chose un droit réel, et il

[1] *De la Prescription*, par Baudry-Lacantinerie et Albert Tissier.

« doit par suite être préféré sur cette chose à tous « autres, au véritable propriétaire qui a perdu la pos- « session ».

Il nous semblerait même étrange qu'un possesseur de bonne foi pût invoquer l'article 2279, pour acquérir contre le propriétaire le droit le plus étendu, le plus absolu de tous, le droit de propriété, et qu'il ne le puisse plus, lorsqu'il s'agit d'acquérir seulement un droit de gage, évidemment moins complet.

En admettant même que le bailleur ne pût se prévaloir de l'article 2279, on ne saurait contester le bien fondé de cette théorie, en présence de l'article 1813 qui en fait l'application au cas de cheptel, en permettant au propriétaire de bonne foi, de saisir et faire vendre le cheptel d'autrui, introduit dans sa ferme.

On ne saurait d'ailleurs voir dans cet article 1813 une exception spécialement édictée en vue de l'hypothèse qu'il prévoit; le but du législateur, dans cet article, paraît être uniquement de limiter, en matière de cheptel, la règle générale de l'article 2279.

En effet, dire que la preuve de la mauvaise foi du bailleur ne pourrait alors résulter que d'une notification expresse, spécifiée à celui-ci par le propriétaire du troupeau, n'est-ce pas reconnaître implicitement que les principes généraux doivent continuer à recevoir leur application dans toutes les autres hypothèses ?

L'opinion que nous exposons est conforme aux précédents historiques ; Pothier l'adoptait déjà. De plus, cette solution a l'avantage d'être absolument conforme à l'équité : le bailleur, en voyant introduire dans son immeuble une certaine quantité d'objets, a pu et même dû croire qu'ils appartenaient au locataire, et c'est

peut-être en considération de ce gage sérieux qu'il a loué sa maison ou sa ferme.

Cet argument très frappant, lorsqu'il s'agit de maisons, est aussi vrai en matière de baux à ferme.

Il ne s'agira pas ici, sans doute, d'un mobilier somptueux, mais il est *certain* que le bailleur a compté surtout sur les bestiaux et les ustensiles agricoles qu'il a vu introduire dans son immeuble.

On doit, d'ailleurs, reconnaître qu'aucune faute ne saurait être imputée au bailleur qui n'a aucun moyen de vérifier le titre, en vertu duquel le locataire possède les meubles qui garnissent les lieux ; le propriétaire de ces objets, au contraire, commet tout au moins une négligence en n'avertissant pas le bailleur ; son inaction peut dès lors s'interpréter comme par un consentement tacite de sa part à leur affectation privilégiée au profit du bailleur.

Toutefois le privilège du bailleur ne portera pas toujours sur les meubles des tiers. Pour qu'il puisse les frapper, il faut que le bailleur soit de bonne foi, c'est-à-dire qu'il ignore le droit du tiers, propriétaire véritable. Ce n'est qu'à cette condition, en effet, que l'on peut invoquer utilement l'article 2279 dont, comme nous l'avons vu, notre hypothèse n'est qu'une application.

Au surplus, la bonne foi du bailleur sera toujours présumée (art. 2268) ; ce sera donc au propriétaire de l'objet qu'incombera la charge de prouver la mauvaise foi de celui-ci.

Comment le fera-t-il ? Au moyen de quels modes de preuve ? Un écrit sera-t-il nécessaire, ou la preuve peut-elle être faite par tous les modes ordinaires ?

Il semblerait résulter de l'article 1813 que la preuve ne peut s'administrer qu'au moyen d'un écrit. Il est évident qu'une notification écrite, signifiée au bailleur, établira sa mauvaise foi d'une façon manifeste et dispensera le propriétaire des meubles de toute espèce de preuve.

Mais il nous semble impossible, surtout en matière de louage, où des articles spéciaux ont restreint la preuve ordinaire dans des hypothèses particulières, notamment dans les cas prévus par les articles 1715, 1716, 1781, d'étendre, aux baux ordinaires, une disposition écrite spécialement pour le cheptel.

La preuve pourra donc être faite par tous les moyens admis par le droit commun ; nous n'admettrions même pas les restrictions apportées par les articles 1341 et suivants du Code civil ; ces articles qui réglementent la preuve testimoniale sont relatifs à l'hypothèse où il s'agit des contrats.

Or ici, la question est toute différente ; il n'est aucunement question de contrat ; il s'agit simplement d'établir un fait ; les restrictions relatives à la preuve, dans les rapports des parties contractantes, ne sauraient donc recevoir d'application.

Comme la preuve de la mauvaise foi n'est assujettie à aucune forme, et que par suite elle peut être établie, d'après l'article 1353 du Code civil, on doit admettre que le bailleur peut être réputé de mauvaise foi, dans tous les cas où, à raison de la profession de son locataire, il a dû savoir que celui-ci introduisait dans les lieux loués des choses appartenant à autrui.

Tous les auteurs sont d'accord pour admettre cette solution, lorsqu'il s'agit de certaines professions, no-

tamment celles d'horloger, blanchisseuse, relieur, etc...

Nous pensons qu'il en doit être ainsi au cas d'exploitation rurale, si nous supposons, par exemple, qu'il s'agit d'alambics et de machines à battre que leurs propriétaires, mécaniciens et bouilleurs de crû font ordinairement circuler à travers les campagnes, au moment des récoltes de fruits et de céréales.

Il est évident que le propriétaire n'a jamais supposé que ces objets appartinssent au fermier, il ne saurait donc les considérer comme son gage.

Il y a certains cas particuliers, où même en supposant chez le bailleur toute bonne foi, le privilège doit être écarté.

Si, en effet, les objets qui se trouvent chez le locataire ont été perdus ou volés, le bailleur ne saurait s'opposer à la revendication du propriétaire, si elle intervient dans les trois ans de la perte ou du vol.

Cette règle est facile à admettre, car on ne saurait défendre plus énergiquement un simple privilège que le droit de propriété; or, si le propriétaire peut reprendre pendant trois ans sa chose, même entre les mains de l'acquéreur qui l'a payée, il doit, à plus forte raison, pouvoir la faire sortir du gage du bailleur.

La mauvaise foi du bailleur n'aurait pas pour conséquence d'entraîner la perte du privilège, il en résulterait seulement qu'il ne pourrait l'exercer à l'encontre du propriétaire de ces meubles.

Comme le fait observer M. Guillouard[1], « cette solu« tion, contestable en législation, ne nous paraît pas très

[1] Guillouard, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 286.

« discutable dans notre droit, en présence de la dispo-
« sition de l'article 2102, 4°, qui déclare que le privilège
« du vendeur d'effets mobiliers ne s'exerce qu'après
« celui du propriétaire de la maison louée ou de la
« ferme ; à moins qu'il ne soit prouvé que le propriié-
« taire avait connaissance que les meubles et autres
« objets garnissant sa maison ou sa ferme n'apparte-
« naient pas au locataire ».

Il résulte clairement de ce texte que le bailleur exercera son privilège dans tous les cas, qu'il ait connu ou non le droit des tiers ; seulement son privilège sera classé après celui du vendeur dont il a connu les droits.

Lorsque le bailleur a ignoré, à l'origine, que les meubles introduits dans la maison ou la ferme n'appartenaient pas au preneur, et qu'il en a été averti par une notification postérieure, le privilège porte évidemment sur ces meubles, la bonne foi n'étant jamais requise qu'au début de la possession.

Mais ces objets vont-ils garantir, tout à la fois, les loyers ou fermages échus, jusqu'au jour de la notification et aussi ceux à échoir jusqu'à l'expiration du bail ?

Sur ce point les auteurs ne sont pas d'accord.

M. Pont[1] enseigne que le propriétaire des meubles a le droit de les enlever dans ce cas, à charge de payer au bailleur les termes échus et un terme à échoir,

Cet auteur supposant la maison garnie de meubles loués à un tapissier, s'exprime ainsi : « Dans ce cas, il
« est très certain que ce mobilier sera grevé du privi-
« lège du locateur pour tous les loyers échus et même

[1] Pont, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 119, p. 85.

« pour un terme à échoir, et cela quelle que soit l'époque « où ce mobilier est entré dans la maison : »

Ce serait aller au delà de la juste mesure que d'exiger de ce tapissier qu'il répondît sur les meubles qu'il a loués de tous les loyers à échoir, jusqu'à la fin du bail.

Évidemment en payant ou en offrant de payer tous les loyers échus et un terme à échoir, le propriétaire des meubles donnerait au locateur une satisfaction suffisante ; la revendication ne nous semblerait pas pouvoir être rejetée, sauf au locateur à user du droit qu'il a d'expulser le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, à moins que ce locataire ne donne des sûretés capables de répondre du loyer.

Ce système ne nous semble pas devoir être suivi.

M. Guillouard [1] fait observer que cette solution, équitable en apparence, est au fond injuste pour le bailleur. Nous n'hésitons pas à nous rallier à cette opinion.

Le propriétaire, en présence de l'introduction d'une quantité suffisante de meubles, ne s'est pas inquiété autrement de la solvabilité du preneur.

En admettant le système de Pont, il pourrait arriver, les meubles étant enlevés par leur propriétaire, que le bailleur se trouve en présence d'une maison vide, et dans l'impossibilité d'obtenir l'exécution de son bail et des obligations du preneur.

En supposant que le bailleur, usant de ses droits, obtienne la résiliation du bail avec dommages et intérêts, cette condamnation sera purement illusoire, si nous supposons un locataire insolvable. Au surplus, ainsi que nous l'avons déjà dit au sujet du cheptel, dès que

[1] Guillouard, *Priv. et hyp.*, t. I, p. 329, n° 285, *in fine*.

les objets sont introduits sur le fonds, ils sont grevés du privilège ; le propriétaire de ces choses ne saurait d'ailleurs se plaindre, il est en faute de n'avoir pas notifié préalablement son droit de propriété, et il est censé avoir implicitement consenti à l'exercice du privilège sur sa chose.

### B. — *Meubles appartenant aux sous-locataires ou concessionnaires du bail*

L'article 1717 confère au preneur le droit de sous-louer ou même de céder son bail, si cette faculté ne lui a pas été interdite par une clause du contrat. Quels seront, en pareille hypothèse, les droits du bailleur contre les concessionnaires ou sous-locataires ? Pourra-t-il exercer contre eux le privilège de l'article 2102 ?

Il convient, tout d'abord, de rappeler brièvement la différence qui sépare la *cession* de la sous-location.

La cession consiste à transmettre à un tiers les droits que l'on tient du contrat de louage en qualité de preneur ; celui-ci se substitue donc un tiers auquel il transporte le droit de jouissance résultant du bail, avec toutes ses conséquences. Dès lors, au cas de cession, dès qu'elle a été régularisée dans les formes prévues par l'article 1690, le nouveau locataire se trouve en rapport direct avec le propriétaire.

Il n'en est pas de même en cas de sous-location ; il n'y a plus alors comme précédemment un bail unique, transporté d'une personne à une autre ; il y a en réalité deux bailleurs, deux preneurs, et deux baux superposés, absolument distincts.

La sous-location ne confère pas au sous-locataire des droits directs contre le bailleur ; ce dernier ne peut être atteint qu'à l'aide de l'action indirecte de l'article 1166 ; ce n'est donc pas en vertu d'un droit qui lui est propre qu'agira le sous-locataire, mais uniquement du chef de celui qui a consenti le sous-bail.

La cession, au contraire, a pour effet de mettre le cessionnaire aux lieu et place du cédant ; tous les droits résultant du bail primitif lui profitent, mais d'autre part, il est assujetti à toutes les obligations résultant de ce même bail qu'il continue dans les mêmes conditions que le premier locataire.

Comme il n'y a pas en réalité deux baux distincts, le cédant n'est pas considéré à son égard comme un bailleur : le bailleur primitif pourra poursuivre le cessionnaire en exécution du bail, d'après les conditions déterminées par le contrat, sans avoir à se préoccuper des conditions particulières de la cession. Il exercera donc son privilège pour le prix fixé au contrat, quelles que soient les conditions de la cession consentie.

Au cas de sous-location, au contraire, nous avons dit qu'il y avait deux baux distincts ; en vertu du second contrat, le preneur originaire acquiert et contracte toutes les obligations d'un bailleur ordinaire ; il a par conséquent privilège pour le paiement du prix de la sous-location ; cette question, comme nous l'avons vu *supra*, ne saurait faire doute en présence des termes précis de l'article 819 (Code procédure civile).

Le sous-locataire sera-t-il considéré comme obligé vis-à-vis du bailleur primitif, de telle sorte que celui-ci puisse exercer directement son privilège, en vertu des droits qu'il tient de la loi, contre le sous-locataire ?

Aux termes de l'article 820, Code de procédure : « Peuvent les effets des sous-fermiers et sous-locataires, « garnissant les lieux par eux occupés et les fruits des « terres qu'ils sous-louent, être saisis-gagés, pour les « loyers et fermages dûs par le locataire ou fermier de « qui ils tiennent, mais ils obtiendront main-levée en « justifiant qu'ils ont payé sans fraude, et sans qu'ils « puissent opposer des paiements faits par anticipa- « tion. »

Par suite, ce texte suppose implicitement l'existence du privilège du bailleur sur les meubles des sous-locataires. Le locataire primitif ayant en sa qualité de bailleur un privilège sur les meubles qui appartiennent au sous-locataire, il va de soi que le bailleur originaire pourrait, en vertu de l'article 1166, exercer les droits de son locataire contre le sous-preneur.

On pourrait se demander, dès lors, pourquoi la loi a cru bon de lui accorder d'une façon expresse ce privilège direct. La raison en est simple ; en effet, par l'action oblique, le bailleur ne viendrait qu'en concours avec tous les autres créanciers du locataire principal, tandis que grâce au privilège qui lui est conféré, article 1753, il a le droit d'agir directement contre le sous-locataire, à concurrence du moins de la sous-location.

Dans notre droit moderne, de même qu'en Droit romain, et dans notre ancienne jurisprudence, on s'est en effet départi des principes en faveur du bailleur primitif. Pour lui imposer une action directe, on suppose qu'il est intervenu entre lui et le sous-locataire une convention tacite qui lui confère un droit de gage sur le mobilier.

Cette convention tacite repose d'une part sur l'occupation des lieux par le sous-locataire, et d'un autre côté sur le consentement donné par le bailleur originaire à cette occupation. De plus, il ne semble même pas nécessaire pour baser l'action directe de sous-entendre une convention de ce genre. A la différence du Droit romain, ce n'est pas seulement un droit de gage sur les meubles, mais de plus une créance personnelle contre le sous-locataire qui est acquise au bailleur.

Aux termes de l'article 1753, en effet, article qui définit les obligations du sous-locataire, celui-ci « est tenu « envers le propriétaire jusqu'à concurrence du prix de « sa sous-location ».

## DEUXIÈME SECTION

### Deuxième objet du privilège. — Fruits de la récolte de l'année

Aux termes de l'article 2102, le privilège du bailleur d'immeuble rural porte en deuxième lieu « sur les fruits de la récolte de l'année ». Ici le fondement du privilège change.

Aussi le Droit romain qui ne voyait dans le droit du bailleur qu'un gage ou une hypothèque, se refusait à lui accorder un droit de préférence sur les fruits et récoltes.

Notre ancien droit, transformant en privilège le gage tacite des Romains, étendit aux fruits et récoltes de l'année la garantie du bailleur. Ce système est passé dans notre article 2102, 1°.

La loi ne dit rien des fruits des récoltes des années antérieures ; elle a sans doute supposé que ces fruits ont été vendus ou consommés et dans ce cas, il ne peut plus être question de l'exercice d'aucun privilège ; ou bien qu'ils ont été engrangés dans les dépendances de la ferme, aux termes de l'article 1767, et alors ils rentrent dans la catégorie des meubles garnissant.

Relativement aux fruits de l'année, aucun doute ne saurait exister, en présence des termes formels de l'article 2102 ; cet article distingue, en effet, deux choses : il dit d'abord que le bailleur a privilège sur les récoltes de l'année ou sur les objets qui servent à l'exploitation de la ferme, sans exiger que cette récolte ou ces objets garnissent la ferme, puis il accorde au bailleur un privilège sur ce qui garnit la ferme ; par conséquent le privilège résulte, au premier cas, de la seule qualité des objets, tandis que dans le second, il faut se préoccuper de leur situation : il faut qu'ils garnissent la ferme pour être affectés du privilège.

### § I. — Fondement du Privilège

Les auteurs sont loin de s'accorder sur le fondement à attribuer au privilège du bailleur, en tant qu'il porte sur les fruits de l'année.

Plusieurs systèmes se sont produits à ce sujet :

Dans un premier système, enseigné par Laurent, on ne fait aucune différence entre les fruits de l'année et les autres meubles ; le privilège porte sur les fruits, en vertu du gage tacite qui appartient à tout bailleur :

« Dans notre opinion, dit M. Laurent, il n'y a aucune

« différence entre le privilège qui porte sur la récolte « de l'année et le privilège qui porte sur les récoltes des « années antérieures. Le fondement du privilège est le « même dans les deux cas, donc il n'y a pas de distinc- « tion à faire. Aussi n'y a-t-il rien dans nos textes qui « implique la moindre différence entre les deux hypo- « thèses. La loi ne mentionne pas les fruits des récoltes « antérieures ; ils restent sous l'empire du droit commun. « En est-il autrement de la récolte de l'année ? Non, « car la loi met ces fruits sur la même ligne que les effets « mobiliers qui garnissent la ferme ; le principe est « donc identique, malgré la différence des objets qui « sont grevés du privilège.

« Si l'on consulte l'esprit de la loi, y a-t-il à distin- « tinguer entre les fruits des années précédentes en ce qui « concerne la condition requise pour l'exercice du pri- « vilège ? Nous avons entendu Grenier, l'orateur du « Tribunat ; il dit que le privilège repose sur un gage « tacite et le droit de gage est inséparable de la posses- « sion des choses sur lesquelles il s'exerce. Donc les « objets affectés au privilège du bailleur doivent se « trouver sur la ferme, sinon le droit de gage ne se « conçoit point. C'est la raison pour laquelle le bailleur « peut saisir-gager les effets grevés du privilège.

« Y a-t-il une différence, sous ce rapport, entre les « fruits de l'année et les autres fruits ? On en cherche- « rait vainement la raison.

« Il y a d'ailleurs un texte formel qui repousse toute « distinction. L'article 819 du Code de procédure porte « que le propriétaire peut faire saisir-gager, pour loyers « et fermages, « les effets et fruits étant dans les maisons « et bâtiments ruraux et sur les terres. »

« Voilà l'identification complète des fruits qui se « trouvent dans les bâtiments et de ceux qui se trouvent « *sur terre*, ce qui s'applique surtout aux fruits de « l'année ; et *tous les fruits* sont mis absolument sur la « même ligne que les effets *mobiliers* qui garnissent les « lieux loués, tous sont saisis-*gagés*, tous sont donc « l'objet d'un *gage*, tous sont soumis à la même condi- « tion ; c'est : qu'ils soient dans la maison, dans les « bâtiments ruraux ou sur la terre [1] ».

D'après un deuxième système, à l'appui duquel on invoque l'autorité de Domat, il n'y aurait pas en réalité de privilège, le bailleur restant propriétaire des récoltes jusqu'au paiement des fermages.

Voici en effet comment Domat justifie le privilège du bailleur d'un fonds rural : « Le propriétaire d'un héri- « tage baillé à ferme a la préférence sur les fruits qui « en proviennent, pour le paiement du prix de la ferme ; « et cette préférence est acquise de droit, sans que le « bail en fasse mention, *car ces fruits ne sont pas tant son « gage qu'ils sont sa chose propre jusqu'au paiement* [2] ».

Cette théorie est aujourd'hui encore enseignée par certains auteurs avec une légère modification. On ne dit plus que le bailleur est resté propriétaire des fruits ; que son privilège « repose encore sur le droit de pro- « priété, sous prétexte que les fruits n'appartiennent en « quelque sorte au fermier que *soluto pretio ;* et que tant « que le *canon* de l'année n'est pas payé, le locateur est « censé propriétaire *jure soli* [3] ».

[1] Laurent, *Priv. et hyp.*, t. XXIX, nos 429 et suiv.

[2] *Les lois civiles*, liv. III, t. I, sect. v, no 13.

[3] Troplong, t. I, no 158. — En ce sens Pont, *Priv.*, t. I, no 126, p. 93, *in fine*.

Les principes généraux de notre droit moderne ne permettraient plus, en effet, de soutenir une pareille opinion, mais on se borne à faire remarquer que « relativement aux fruits, le propriétaire de la ferme doit être considéré comme jouant en quelque sorte le rôle d'un vendeur[1] » et l'on affirme seulement qu'il retient sur ces fruits, jusqu'au paiement du prix, un droit réel de gage.

Dans une dernière opinion, le privilège du bailleur aurait plutôt pour base la faveur qui est due à ce créancier : c'est en effet sa chose qui a produit la récolte et qui l'a mise dans le patrimoine du fermier ; le privilège que la loi lui accorde a donc pour cause l'accroissement de richesse du fermier d'une certaine valeur, et « sur cette valeur, tant qu'elle est reconnaissable, il « serait inique qu'il subît le concours d'autres créan- « ciers[2] ».

C'est ce dernier système qui a nos préférences.

Pour nous, il est d'abord évident que le bailleur ne saurait être resté propriétaire des fruits de la récolte de l'année ; supposons, en effet, que le fermier les ait vendus. Aux termes de l'article 1583, la propriété est acquise de plein droit à l'acheteur, sans aucune distinction et alors même que, comme dans l'espèce, le prix ne serait pas payé.

On ne saurait voir davantage dans la garantie du bailleur un droit réel (ou un privilège) retenu ; la récolte,

[1] Valette, *Priv. et hyp.*, n° 94. — En ce sens Duranton, t. XIX, n° 73. — Aubry et Rau, t. III, *Priv. et hyp.*, § 261, note 13, p. 141.

[2] Colmet de Santerre, t. IX, n° 28 *bis*, 9. — Guillouard, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 297, *in fine*.

au moment où l'immeuble est remis par le bailleur au fermier, n'a aucune individualité, elle est dans le domaine des choses futures ; tant qu'elle est incorporée au sol elle fait corps avec lui. Donc le bailleur n'a pu se réserver un droit sur une chose qui n'existait pas encore. Il faut donc arriver à la notion du privilège. Reste à savoir quel en est le fondement.

Il nous semble difficile d'attribuer son existence à la convention des parties ; le privilège résulte en effet de la loi et de la loi seule. Il ne peut être le résultat ni d'une convention expresse, ni d'une convention tacite. C'est pourquoi il nous semble préférable d'admettre d'abord qu'il y a bien là un véritable privilège ; ensuite que ce privilège ne repose pas sur une idée de gage, mais sur la qualité même de la créance, ce qui est précisément la base de tout privilège. C'est parce que le patrimoine du fermier a été augmenté, grâce à la récolte produite par le fonds loué, que la loi attribue au bailleur des garanties spéciales.

### § II. — Sur quels fruits porte le Privilège ?

Pour résoudre les difficultés que comporte cette question, il importe d'abord de rappeler la distinction classique entre les fruits naturels et les fruits civils.

A. *Fruits naturels.* — Le privilège porte « sur les « fruits de la récolte de l'année », dit d'une façon générale l'article 2102. Donc, qu'ils soient pendants par branches ou par racines où qu'ils aient été détachés du sol, ils sont la garantie du propriétaire.

L'article 520, premier alinéa, range, il est vrai, dans la catégorie des immeubles, les fruits adhérents au sol, mais dès qu'ils ont été séparés, ils deviennent immédiatement *meubles* (art. 520, deuxième alinéa). Si bien que les articles 626 et suivants du Code de procédure permettent de recourir à la saisie-*brandon*, et de plus, aux termes de l'article 635 du même Code, le prix de vente des fruits et récoltes, au lieu d'être attribué aux créanciers hypothécaires, d'après leur rang, fait l'objet d'une distribution par contribution.

Quelle sera la situation du bailleur au cas où les fruits et récoltes auraient été immobilisés aux termes de l'article 682. du Code de procédure civile, par suite de la transcription d'une saisie-immobilière ?

Cette question est controversée.

D'après l'article 682, « les fruits *naturels* et *industriels* « recueillis postérieurement à la transcription, ou le prix « qui en proviendra, seront immobilisés pour être dis- « tribués avec le prix de l'immeuble par ordre d'hypo- « thèque. »

Il semblerait à première vue que cette immobilisation ne saurait nuire au bailleur ; de ce que les fruits immobilisés par la saisie sont dévolus aux créanciers inscrits, il ne résulte pas en effet que cette dévolution fasse disparaître le privilège dont ces fruits sont grevés, puisque les privilèges, aux termes de l'article 2095, l'emportent sur l'hypothèque.

S'il en était autrement, le bailleur, sans lequel il n'y aurait pas eu de récoltes, perdrait ce qui lui est dû pour des causes absolument légitimes, toutes les fois que l'immeuble viendrait à être saisi.

Malgré ces considérations, et dans une espèce qui

présente une grande analogie avec le cas qui nous occupe, la Cour de cassation a décidé à plusieurs reprises que le privilège disparaîtrait par le fait même de l'immobilisation des fruits.

Ainsi l'a jugé, notamment, un arrêt de cassation du 11 décembre 1861 [1], par ces motifs :

« Attendu que les privilèges sont de droit étroit et « que les dispositions qui les concernent doivent être « renfermées dans leurs termes exprès; attendu que « l'article 2102 ne confère un privilège pour le rem- « boursement des semences que sur le prix de la ré- « colte de l'année, qu'il ne saurait être étendu au delà « de l'objet même qu'il a spécialement indiqué ; attendu « que ce privilège, que la loi considère uniquement « dans ses rapports avec celui du propriétaire et pour le « préférer à ce dernier, est un privilège sur les meubles ; « qu'il ne peut donc recevoir d'application à des objets « immobiliers. Et, attendu que dans la cause, il s'agit « d'un ordre ouvert pour la distribution du prix d'un « immeuble; que cet immeuble ayant été saisi avec ses « fruits pendants par racines, lesquels étaient immeubles « d'après l'article 520 du Code civil, cette nature immo- « bilière leur est restée, même après qu'ils ont été ré- « coltés, d'après l'article 682 du Code de procédure ;

« Que, dès lors, l'article 2102 ne pouvait recevoir « aucune application, aussi bien eu égard à la nature « immobilière des choses que d'après le texte précis de « la loi, rejette... »

La Cour de cassation par deux arrêts postérieurs, du

[1] Cassation, 11 décembre 1861 ; *Palais*, 1862, p. 664.

7 janvier 1880 [1], est venue confirmer cette doctrine à laquelle nous croyons devoir nous rallier.

Ces arrêts, à la vérité, ne visent que le privilège de celui qui a fourni des semences, mais *a fortiori*, doit-on l'étendre au bailleur, puisque aux termes de l'article 2102, 1°, 4e alinéa, il est primé par ceux-ci.

Si nous supposons maintenant que les fruits ont été détachés, plusieurs hypothèses peuvent se présenter :

1° Les fruits ont été engrangés dans une ferme appartenant au propriétaire même du fonds qui les a produits. Ce cas ne présente aucune difficulté.

Ils ont en effet le double caractère de fruits et de meubles garnissant et rentrent dès lors, à un double titre, dans les termes de l'article 2102.

2° Le fermier les transporte hors de la ferme et les dépose ou les engrange sur un fonds, ou dans des bâtiments qui lui appartiennent.

Le privilège devra être refusé ponr ceux qui considèrent les fruits comme meubles garnissant.

D'après notre système, au contraire, le déplacement n'a pas changé leur caractère de fruits. Par conséquent le bailleur devrait prouver que ce sont bien les fruits de son fonds et ceux de l'année qui ont été l'objet du déplacement.

3° Les fruits ont été engrangés dans des bâtiments appartenant à un tiers, et loués par le fermier.

Nous appliquerions le même principe dans cette hypothèse, à savoir que l'enlèvement de ces objets et leur engrangement hors de la ferme, en leur faisant perdre

[1] Cassation, 7 janv. 1880 ; *Palais*, 1882, p. 1157.

la qualité de meubles garnissant sont inefficaces pour entraîner la perte du privilège.

Nous croyons devoir admettre ici que le bailleur serait primé par le privilège du propriétaire des bâtiments, où les fruits ont été transportés, à moins toutefois que celui-ci ne soit de mauvaise foi, par exemple s'il a été averti du privilège qui les frappait.

La préférence que nous accordons au propriétaire des bâtiments n'est pas admise par tout le monde.

Certains auteurs distinguent suivant que le bailleur fournit ou non, en même temps que ses terres, les bâtiments nécessaires pour engranger les récoltes.

S'il n'y a pas de bâtiments, ou si ces bâtiments sont insuffisants, le privilège du locateur de la ferme ne porterait plus sur ces fruits, parce qu'ils constituent dès lors le gage exclusif du propriétaire dans l'immeuble duquel ils sont engrangés.

Nous croyons que l'on pourrait motiver cette solution par cette règle générale, en matière de classement de privilèges, qu'entre plusieurs privilèges ayant le même fondement (valeur mise ou conservée dans le patrimoine du débiteur commun), c'est le dernier créancier qui est préféré parce qu'il a fait l'affaire de tous.

Par exemple, si le tiers n'avait pas recueilli les récoltes, elles auraient été perdues ou détériorées pour le propriétaire lui-même. Donc le tiers doit être préféré à celui-ci.

D'un autre côté, on considère dans ce système qu'il n'y aurait même pas lieu d'accorder la revendication dont nous parlerons plus loin, parce qu'il n'y a pas, dans ce fait de l'engrangement au dehors, un déplacement dans le sens de la loi.

Nécessairement, dit-on, le consentement du bailleur a bien été que la récolte des champs affermés par lui serait transportée dans les bâtiments loués par un autre; la nature des récoltes exige un abri pour leur conservation.

Le bailleur des terres doit donc prendre les précautions nécessaires à la conservation de son privilège, soit en signifiant au propriétaire des bâtiments que la récolte transportée dans ceux-ci est affectée à sa garantie, soit en prenant soin de la saisir-gager, avant tout déplacement, alors qu'elle est encore sur les terres [1].

Il n'y a pas lieu, croyons-nous, de s'arrêter à cette distinction. En effet, le fait qu'il n'existe pas de bâtiments, ou que ces bâtiments sont insuffisants, pourrait tout au plus établir une présomption de consentement tacite au déplacement, mais n'implique pas renonciation au privilège.

En revanche, nous admettrions que le bailleur serait primé dans l'exercice de son privilège, alors même que la ferme contiendrait des bâtiments suffisants, et que dès lors la présomption dont nous parlions ne saurait lui être opposée.

En un mot, quelle que soit l'importance des bâtiments de la ferme, nous donnons toujours la préférence au tiers chez qui les récoltes sont engrangées.

Quelques auteurs qui admettent cette même solution semblent la baser sur ce fait qu'aux termes des articles 2102 du Code civil et 819 du Code de procédure civile, la revendication n'est accordée au propriétaire

[1] Poitiers, 30 décembre 1823; *Palais*, 1823, p. 296; — Paris, 25 juin 1853; *Palais*, 1853, p. 314.

qu'en ce qui concerne les meubles et non les fruits. Ce motif, repoussé par un bon nombre d'auteurs, ne nous semble pas, en effet, fondé ; l'article 2102 emploie les mots *meubles* comme synonyme de *mobilier*, et ce mot comprend évidemment les fruits.

Laissant de côté cet argument, nous croyons plutôt que le bailleur des bâtiments dans lesquels les récoltes sont engrangées doit être préféré par les motifs suivants :

1° Parce qu'en matière mobilière, *melior est causa possidentis ;*

2° Par un argument tiré de l'article 2102 lui-même.

Aux termes de cet article, en effet, le bailleur nanti d'un meuble est préféré, dès lors qu'il est de bonne foi, au vendeur non payé. Il est évident que le bailleur ne saurait avoir de droits plus étendus que le vendeur lui-même [1].

La décision que nous adoptons semblerait, à première vue, peut-être en contradiction avec ce que nous avons dit plus haut au sujet des fruits et récoltes de l'année. Il nous semble nécessaire de préciser notre pensée ; en établissant la distinction entre les meubles garnissant et les fruits de l'année, nous n'avions en vue que les relations entre le bailleur et son fermier.

Ici la question est toute différente ; il nous semble certain que le bailleur a conservé un privilège sur les récoltes, malgré leur déplacement, le privilège étant basé, dans ce cas, sur la seule qualité des objets et non sur l'idée de gage. Mais, à l'égard du propriétaire des

[1] Valette, *Priv.*, n° 94. — Cambrai, 30 mai 1884. — *Gazette du Palais*, 1884, 2, 773.

bâtiments dans lesquels la récolte a été engrangée, les fruits, même de l'année, ont la qualité d'objets garnissant et sont comme tels grevés du privilège. Dans cette hypothèse, il s'agit donc du concours de deux privilèges portant sur les mêmes objets dont le caractère varie suivant le point de vue auquel on se place. Or, il nous semble que les arguments que nous avons fait valoir précédemment, et surtout celui tiré du paragraphe 4 de l'article 2102, démontrent suffisamment que la préférence doit appartenir au bailleur de la grange.

Si le fermier cultive, avec les immeubles loués à un tiers, des biens qui lui appartiennent, ou des terres appartenant à plusieurs bailleurs, et que toutes les récoltes se trouvent réunies dans le même bâtiment, certains auteurs, et notamment MM. Aubry et Rau [1], décident que les tribunaux devront examiner et déterminer, d'après les circonstances, la mesure dans laquelle chaque bailleur exercera son privilège.

Ce système est bon si l'on suppose que les récoltes sont toutes transportées chez le fermier, et la solution proposée nous semble tout à fait équitable.

Mais nous ne saurions l'admettre dans le cas où ces récoltes seraient placées sur le fonds de l'un des bailleurs. D'après l'opinion adoptée par nous précédemment, ce dernier serait préféré aux autres, il ne saurait donc être question ici de concours.

Contrairement à l'opinion émise par MM. Aubry et Rau, il a été jugé cependant que le privilège du bailleur sur la récolte de l'année est perdu, du moment où

[1] Aubry et Rau, III, § 261, p. 141, note 14. — Guillouard, *Priv. et hyp* , t. 1, n° 300.

elle est confondue avec celle provenant d'autres propriétés exploitées par le fermier.

La jurisprudence a sans doute été influencée par l'impossibilité de fait dans laquelle les créanciers privilégiés se trouvaient par suite de la confusion des récoltes, d'établir l'identité des objets constituant leur gage respectif.

B. *Fruits civils.* — Sont-ils grevés du privilège du bailleur? La question est controversée.

Supposons qu'un locataire ait sous-loué l'immeuble qu'il détient, le bailleur primitif aura-t-il privilège sur le prix de sous-location qui est un fruit civil?

Bien que la négative ait été soutenue, nous préférons nous rallier à la théorie contraire développée par MM. Demante et Colmet de Santerre. Ces auteurs attribuent, ainsi que nous l'avons fait du reste, une action directe au bailleur primitif. Cette action, qui semble bien résulter des termes précis de l'article **1753**, confère au bailleur un véritable droit de préférence, à l'encontre des autres créanciers du sous-bailleur.

M. Colmet de Santerre adoptant cette théorie la justifie de la façon suivante :

« M. Demante explique la concession de cette action « directe en la rattachant à la théorie de la loi sur les « privilèges. De même que le bailleur a privilège sur « les fruits naturels de la chose, de même il a le droit « d'être préféré sur le produit de la sous-location faite « par le preneur, car le produit de la location constitue « un fruit civil de la chose qu'il a donnée à bail. Ces « fruits civils sont, comme le sont des fruits naturels, « une valeur qu'il a fait entrer dans le patrimoine du

« sous-bailleur et sur laquelle il est juste qu'il soit payé « avant tous les créanciers de celui-ci [1]. »

## TROISIÈME SECTION

### Troisième objet du privilège. — Tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme

Il ne peut y avoir de difficulté sur le sens de ces expressions :

On entend par là, les instruments, ustensiles, machines, et même les animaux destinés à l'exploitation.

Une vive controverse s'est élevée sur le point de savoir si le privilège du bailleur ne pourrait exister, sur ces objets, que dans le cas de location d'immeubles bâtis, maison ou ferme, et s'il fallait le refuser au bailleur d'immeubles non bâtis, par exemple sur les bestiaux mis par le preneur sur l'herbage ou la prairie loués.

Pour soutenir que le privilège n'existe qu'en cas de fonds bâtis, on s'est appuyé sur le texte de l'article 2102 ; cet article, a-t-on dit, envisage les deux hypothèses, et le privilège qu'il accorde également dans les deux cas est plus ou moins étendu, quant aux objets sur lesquels il porte. « Les loyers et fermages des *immeubles* », dit en effet la loi, et cette expression s'applique également, qu'il y ait ou non des constructions, « sont privilégiés sur les fruits de la « récolte de l'année ».

[1] Demante et Colmet de Santerre, t. VII, n° 201 *bis*, 2; t. IX, n° 28 *bis*, 11.

Puis, s'occupant spécialement « de la maison ou de la ferme », le législateur affecte en outre au privilège « le « prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la « ferme, et de tout ce qui sert à l'exploitation de la « ferme [1] ».

Nous adopterions plus volontiers l'opinion contraire en décidant que le privilège appartient au bailleur d'un terrain non bâti, aussi bien qu'à tout autre bailleur.

Tout d'abord, d'après les termes mêmes de l'article 2102, le bailleur d'un fonds rural a pour garantie :

1° Les meubles garnissant la maison ou la ferme ;

2° Les fruits de l'année ;

3° Tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme.

Il ne saurait y avoir aucun doute sur ce point.

La difficulté ne peut donc s'élever que sur l'étendue du mot *ferme*, employé par la loi, lorsqu'il s'agit de l'appliquer à une exploitation.

Doit-on comprendre par là seulement les fonds bâtis, ou peut-on l'étendre aux terres, champs, prés, etc....?

Pour nous, le mot *ferme* a ici un sens beaucoup plus large que lorsqu'il est placé à côté de celui de maison.

Le mot *ferme*, pris dans ce sens, s'applique non seulement aux constructions qui n'en constituent la plupart du temps qu'une faible partie, mais encore aux champs et aux prés. D'abord, si nous nous reportons à l'historique, nous voyons qu'il en était ainsi dans notre ancien droit.

L'ancienne hypothèque du Droit romain, transformée en privilège au profit des bailleurs de fonds ruraux,

[1] Aubry et Rau, t. III, § 261 ; texte et note 12, p. 140.

portait sur les effets mobiliers du fermier, et non plus seulement sur les fruits et récoltes.

Or, d'après nos anciens commentateurs, et en particulier Basnage, Pothier, Ferrière, sur la coutume de Paris, on entendait par *meubles*, d'une façon générale, tout ce qui servait à l'exploitation de la métairie.

Le Code civil n'a fait que conserver la législation coutumière ; par suite, lorsqu'on parle d'objet « ser- « vant à l'exploitation », il est de toute évidence qu'on ne s'attache pas uniquement à l'exploitation de la maison, du *corps de ferme*, mais plutôt et surtout à la culture des terres, et à tout ce qui sert au bon rendement du domaine.

Si maintenant l'on envisage le but poursuivi par le législateur, il nous semble impossible de distinguer entre les fonds bâtis et non bâtis, et nous ne pouvons comprendre la restriction que l'on veut apporter au sens très large que comporte cette partie de l'article 2102.

Le législateur présume que l'intention des parties était d'affecter, à la garantie des fermages, les meubles, matériel, outillage, etc..., qu'il s'agisse de terres avec ou sans bâtiments.

Tous ces objets constituant pour le fermier un élément de crédit, sont nécessairement pris en considération par le bailleur.

Si l'on admet la solution inverse, il faudra dire alors que le bailleur de terres destinées à l'élevage ne jouit d'aucun privilège, d'aucune garantie, d'aucun gage. Or, il est certain que la loi a entendu protéger de la même façon tous les bailleurs d'immeubles.

« Aucun texte, aucun principe, ne saurait justifier la

« distinction proposée. Entre plusieurs bailleurs, on ne « saurait établir une semblable inégalité, par ce seul « motif que l'un d'eux possède quelques bâtiments sur « un fonds ; on pourrait également se demander si un « bâtiment quelconque suffirait, et s'il n'en est pas ainsi, « quel nombre, quelles sortes de bâtiments il faudra « pour constituer une ferme [1]. »

Le système contraire aboutit à priver le bailleur de tout privilège dans les pays d'élevage, où les bestiaux séjournent toute l'année dans les herbages et mangent l'herbe à mesure qu'elle pousse. Le bailleur ne pourrait se faire payer sur le prix des bestiaux que sa terre a nourris, et cependant ils servent bien à l'exploitation du fonds, dont ils constituent même le seul mode.

En présence d'une pareille solution, le premier système que nous avons exposé semble devoir s'imposer.

Toutefois, en admettant le système que nous venons de développer, nous n'hésitons pas à reconnaître que, si satisfaisant qu'il soit au point de vue des principes et de l'équité, son application ne laisse pas que de soulever de sérieuses difficultés.

Ainsi, par exemple, en matière d'herbages, bien que d'après les principes exposés tout à l'heure, le propriétaire ait privilège sur les bestiaux qui paissent ses prairies [2], il y aurait lieu, croyons-nous, de faire une distinction.

Si les animaux ne sont placés qu'en passant, et ne séjournent pas d'une façon fixe et permanente sur l'immeuble, le bailleur ne saurait avoir privilège.

[1] Cassation, 22 mars 1893 ; *Palais*, 1893, p. 356.
[2] Caen, 3 avril 1894 ; Dalloz, 1895, 2, 170.

En effet, il n'a pu compter sur la garantie de semblables objets, il n'y a pas là le gage tacite nécessaire dans le cas qui nous occupe. Pour que le privilège puisse s'exercer, il faut donc que les bestiaux soient attachés à demeure sur le fonds et affectés à sa mise en valeur.

Au surplus, il est impossible de fixer ici des règles absolues ; il faudrait tenir compte, croyons-nous, dans chaque espèce, du mode d'exploitation, d'après les usages locaux, et prendre surtout en considération les termes du bail passé entre les parties ; l'interprétation de ce contrat pourrait, en effet, conduire dans certains cas, à voir de la part du bailleur, une renonciation à se prévaloir du privilège que nous lui connaissons en principe.

Si nous supposons maintenant que les animaux paissent sur plusieurs terres, la question se complique encore.

En appliquant la doctrine de MM. Aubry et Rau, nous devons décider que, si les animaux sont élevés sur le fonds de plusieurs propriétaires, le privilège devra être exercé par chacun d'eux sur les bestiaux, en tenant compte des terres qui les ont nourris.

Cette théorie nous semble équitable, mais il est évident qu'on se heurte en pratique à des difficultés presque insurmontables.

Pour pouvoir profiter du privilège, chaque bailleur devra prouver que les bestiaux ont été nourris des produits de son fonds et rien que de ces produits, et si les mêmes bestiaux ont vécu aux dépens de plusieurs propriétaires, chacun d'eux devra venir en concours en

proportion de la nourriture qu'a pu fournir sa terre à chaque animal.

Ajoutons que la situation deviendra encore plus difficile pour ne pas dire inextricable, si nous supposons que certaines terres comportent des constructions, alors que les autres en sont privées.

Ce seront là plutôt des difficultés de fait à résoudre suivant les circonstances et que nous n'avons pas à discuter ici.

# CHAPITRE III

## Créances garanties par le privilège

---

## PREMIÈRE SECTION

### Théorie du Code civil

Le privilège accordé au bailleur a pour but d'assurer l'exécution complète du bail.

Aux termes de l'article 2102, nous voyons que ce privilège garantit les créances suivantes :

1° Les loyers ;
2° Les réparations locatives ;
3° Tout ce qui concerne l'exécution du bail.

Nous allons examiner successivement ces différentes créances en groupant sous le même paragraphe les deux dernières, parce que les réparations locatives rentrent en réalité dans l'exécution du bail.

### § Ier. — Créances de loyers ou fermages

En ce qui concerne les loyers ou fermages, le privilège est plus ou moins étendu, aux termes de l'article 2102, suivant que les baux sont authentiques ou qu'étant sous seing privé, ils ont acquis date certaine, ou que ces conditions manquent.

#### A. — *Baux authentiques ou sous seing privé ayant date certaine*

Dans ce cas, l'article 2102 accorde le privilège pour toutes les années échues, l'année courante et tout ce qui est à échoir.

Lorsque nous parlons de l'exercice du privilège pour loyers à échoir, nous supposons que le bailleur se trouve en présence d'autres créanciers du preneur en état de déconfiture ; le bailleur dans ce cas peut, en effet, exiger par préférence le paiement des loyers à échoir. Il s'agit là d'une dette à terme qui devient exigible d'après l'article 1188. Il est évident que, par suite des poursuites exercées par les autres créanciers et de la réalisation de l'actif, le preneur se trouvera dans l'impossibilité de remplir les obligations que la loi lui impose, notamment de tenir l'immeuble garni de meubles suffisants pour assurer le paiement des loyers futurs.

Si le bailleur, au contraire, se trouve seul créancier poursuivant en face de son fermier, lors de la saisie qu'il pratique sur celui-ci pour paiement de ses fermages, il ne saurait être alors pour lui question d'exercer

un privilège et par suite de bénéficier de la disposition exceptionnelle de l'article 2102 relative aux fermages à échoir.

D'après le droit commun, il pourrait seulement réclamer le paiement des loyers échus, sauf, ce paiement effectué au moyen de la saisie des meubles et bestiaux du fermier, à exiger un supplément de garantie si les objets restant ne constituent plus pour lui un gage suffisant ; s'il ne l'obtient pas, il pourra demander la résiliation du bail, conformément à l'article 1752.

### B. — *Baux n'ayant pas date certaine*

L'article 2102, accorde dans ce cas privilège pour une année, à partir de l'année courante.

Il ne saurait y avoir aucune difficulté pour les loyers à échoir. Les termes de l'article sont précis pour les exclure.

Mais il n'en est pas de même en ce qui concerne les années échues et l'année courante. Comme la loi n'en parle pas, plusieurs opinions se sont fait jour. Un premier système [1] soutient que le bailleur n'a de privilège, dans ce cas, ni pour l'année courante ni pour les années échues.

D'après ce système, tout privilège est de droit étroit ; l'article 2102 n'accordant le privilège que pour une année à échoir, on ne saurait donner au bailleur, dans le silence du texte, privilège pour le passé ni pour

[1] Delvincourt, t. III, p. 273. — Tarrible, *Répert.*, v° *Priv.*, section III, § 2. — Grenier, t. II, n° 309. — En ce sens C. Bordeaux, 17 déc. 1839, S., 1840, 2, 202.

l'année courante ; on ajoute que les termes mêmes dont se sert l'article, *à partir de*, semblent exclusifs.

L'un des partisans de ce système, M. Mourlon, le justifie en y voyant la reproduction pure et simple de la doctrine du Châtelet de Paris. Le législateur du Code a employé ces mots *une année* à partir de l'expiration de l'année courante comme synonyme de ceux-ci « *quatre termes*, un sur l'année courante, trois sur l'année à partir de l'année courante. »

Un deuxième système[1] soutient que le privilège du bailleur garantirait, en dehors de l'année à échoir, l'année courante elle-même.

Ce système se fonde d'abord sur une idée qui aurait été émise lors des travaux préparatoires du Code, et au surplus sur ce qu'il serait étrange de refuser le privilège pour l'année en cours, alors qu'on l'accorde pour une année à venir dont l'existence n'est qu'éventuelle.

Dans un troisième système qui domine aujourd'hui, on accorde le privilège et pour l'année courante et pour toutes les années échues[2].

D'après cette opinion la loi se place d'abord, dans l'article 2102, au cas où le bail a date certaine avant la saisie, et décide que dans cette hypothèse le privilège porte pour les années échues, l'année courante et les années à échoir ; puis dans le même alinéa, arrivant au

[1] Locré, t. XVI, p. 241. Pont, I, n° 127. — Valette, n° 63. — Delvincourt, t. III, p. 273.

[2] Duranton, t. XIX, n° 92. — Demangeat, t. V, p. 140. — Troplong, t. I, p. 156. — Aubry et Rau, t. III, p. 261. — Massé et Vergé, t. V, p. 139. — Demante et Colmet de Santerre, t. IX, 28 *bis*, n° 19, — Guillouard, *Priv.*, n° 316, p. 356. — Baudry-Lacantinerie et P. de Loynes, t. I, n° 405.

cas où le bail n'a pas date certaine, le texte ne dit rien du passé, ni de l'année courante, se bornant à limiter pour l'avenir.

Or n'est-il pas évident que si le législateur avait voulu restreindre le privilège pour le passé comme pour l'avenir, il se serait expliqué à ce sujet. Au surplus, l'article 819 du Code de procédure permet de saisir-gager les meubles affectés au privilège pour loyers et fermages échus, qu'il y ait bail ou non.

Enfin, on pourrait ajouter que la loi du 12 février 1872, qui restreint le privilège au cas de faillite, a adopté le système que nous exposons.

Ce système nous semble préférable et plus conforme à l'esprit de la loi.

Les rédacteurs du Code ont craint une collusion frauduleuse, entre le bailleur et le locataire, en vue de soustraire le plus possible de l'actif aux créanciers chirographaires.

Or cette collusion peut se manifester de quatre façons différentes :

1° En exagérant le prix du bail ;

2° En antidatant le contrat et en augmentant par suite le nombre d'années échues ;

3° Soit, en détruisant les quittances qui constatent la libération du preneur ; le bailleur se porterait à nouveau créancier ;

4° Soit, en assignant au bail, dans l'avenir, une durée plus longue que la véritable.

Parmi les trois premières fraudes signalées et qui se réfèrent aux loyers échus, les deux premières n'ont pas dû beaucoup impressionner le législateur.

La première, consistant à augmenter fictivement la

valeur du loyer sera facile à déjouer ; les loyers ou fermages ayant toujours une valeur sensiblement égale. une estimation des lieux loués suffira pour rétablir le prix véritable. Dès lors, les créanciers sont suffisamment protégés contre l'acte frauduleux, en invoquant le bénéfice de l'article 1167.

La seconde fraude ne sera guère possible.

Il y a, en effet, un fait matériel, le fait de l'emménagement, fait notoire, et qu'une enquête locale suffira à établir.

La troisième, au contraire, qui consiste, de la part du bailleur, à réclamer les quittances ayant été supprimées des fermages déjà acquittés, présente un danger sans remède.

Mais cette fraude n'est point spéciale aux baux sans date certaine ; il est clair qu'elle est tout aussi susceptible de se produire dans le cas de baux authentiques ou ayant date certaine ; or le législateur n'en a pas tenu compte, dans cette hypothèse, puisqu'il accorde formellement le privilège pour les loyers échus.

La dernière fraude, au contraire, qui consisterait à faire, à la veille de la déconfiture, un bail antidaté, auquel on assignerait, dans l'avenir, une très longue durée, constituerait pour les créanciers un danger très sérieux, contre lequel ils seraient impuissants.

C'est ce genre de fraude que le législateur a prévu et contre lequel il est venu remédier en restreignant le privilège pour les loyers futurs, en cas de baux sans date certaine, avant la saisie des meubles du locataire.

Si nous supposons la déconfiture du fermier, le bailleur aura l'option entre deux partis :

1° Il pourra exiger le paiement des fermages arriérés et de plus, des indemnités dont nous aurons à parler plus loin, et provoquer la résiliation du bail, résiliation qui, semble-t-il, sera toujours prononcée, étant donné que, par suite de sa déconfiture et de la vente qui en a été la conséquence, le fermier sera en fait dans l'impossibilité absolue de remplir ses engagements ;

2° Ou bien, il pourra réclamer en outre les termes à échoir, privilégiés d'après la loi, auquel cas les créanciers chirographaires auraient la faculté de relouer la ferme et de faire leur profit du prix de la relocation.

Sur le premier point, certaines difficultés peuvent surgir : nous invoquerons à l'appui de notre théorie les articles 1741 et 1766, aux termes desquels il y a lieu à résiliation du bail toutes les fois que le preneur n'exécute pas les clauses du bail et ne remplit pas ses engagements. Or, dans l'espèce, lorsque les biens du fermier ont été saisis, vendus et distribués à ses créanciers, il est bien certain que le fermier ne saurait remplir les conditions que lui imposent les articles 1752 et 1766 du Code civil et garnir la ferme de meubles, bestiaux et ustensiles suffisants pour garantir le propriétaire et assurer l'exercice de son privilège.

Malgré ces arguments qui nous semblent convaincants, certains auteurs ne semblent pas accorder en tous cas au bailleur ce droit de résiliation. Le seul fait de la faillite n'entraîne pas, dit-on, la résiliation du bail ; dès lors que le preneur a rempli tous ses engagements, que tous les termes échus sont payés, le bailleur ne saurait demander la résiliation. On en conclut qu'il doit en être de même à plus forte raison, au cas de déconfiture, où l'état de dessaisissement ne se produit pas comme

au cas de faillite ; dans ce système le bailleur n'a rien à réclamer tant que les loyers sont payés et que les lieux restent garnis de meubles suffisants.

Cette doctrine nous semble fondée, au point de vue théorique. Nous ne voyons point de texte qui fasse résulter, du seul fait de la faillite, ou de la déconfiture, une résiliation de plein droit. Le seul effet de ces événements, aux termes de l'article 1188, est de priver le débiteur du bénéfice du terme. Le bailleur pourra donc, dès lors, exiger le paiement des loyers à échoir ; d'ailleurs l'article 2102 le déclare formellement. Mais une fois payé si, par hasard, les lieux loués restent suffisamment garnis, le preneur continuant à remplir ses engagements ne saurait voir prononcer contre lui une résiliation qui n'est que la sanction du refus d'exécution, par une des parties, des obligations que lui impose le bail. Nous acceptons sans difficulté cette solution, mais tout en reconnaissant le bien fondé des principes sur lesquels elle s'appuie, nous croyons devoir faire remarquer qu'en pratique cette situation se présentera dans des cas absolument exceptionnels.

En fait, le fermier en déconfiture, saisi par tous ses créanciers, soit privilégiés, soit hypothécaires, n'offrira plus au bailleur les sûretés que celui-ci est en droit d'exiger, aux termes du Code civil.

Et comme le bailleur ne saurait être tenu d'accepter d'autres sûretés, soit réelles, soit personnelles, fournies par son débiteur ou par les créanciers de celui-ci, il nous semble bien difficile de rencontrer dans la pratique un cas où la déconfiture du fermier n'autorisera pas le propriétaire à demander la résiliation du bail.

### C. — *Baux sans écrit*

On peut se demander quelle sera l'étendue du privilège du bailleur lorsque le fermier, après l'expiration d'un bail écrit, a continué à jouir de la ferme par tacite reconduction, ou encore lorsque le bail a été fait sans écrit ou que sa durée n'a pas été déterminée.

Doit-on appliquer ici les règles que nous avons déjà exposées en étudiant l'hypothèse où le bail n'a pas acquis date certaine ?

Il nous semble que la question doit être résolue négativement ; elle ne se pose, du reste, que pour les fermages à échoir.

Or en ce qui concerne ces fermages, l'article 1174 ayant déterminé d'une façon précise l'étendue des baux de biens ruraux, les dangers qui peuvent se présenter en cas de location de maisons ne sauraient se rencontrer ici.

Nous admettrions, dès lors, l'exercice du privilège pour tout le temps qui reste à courir, aux termes de l'article 1774, à la condition, toutefois, que ce temps n'excède pas l'étendue du privilège telle qu'elle est déterminée par la loi du 19 février 1889[1].

#### Faculté de relocation accordée à la masse des autres créanciers

D'après l'article 2102, lorsque le bail a date certaine et que le bailleur a été payé par anticipation du montant

[1] En ce sens : Guillouard, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 320. — Demante et Colmet de Santerre, t. IX, n° 28 *bis*, 20.

des années à échoir, les autres créanciers « ont le droit « de relouer la ferme pour le restant du bail et de faire « leur profit des baux ou fermages ».

C'est là, il faut le reconnaître, une légère compensation du préjudice causé aux créanciers par suite de l'exercice du privilège. Le bailleur payé par avance des fermages qui lui seront dûs ne saurait équitablement tirer à nouveau profit de sa chose en la relouant à un tiers. Aussi, bien que l'article 2102 n'attribue aux créanciers la faculté de relocation qu'au cas de bail ayant date certaine, nous croyons que la même solution doit être admise dans tous les cas où le bailleur a perçu des loyers à échoir.

La faculté de relocation est basée sur l'équité, indépendante de la forme du bail et doit être accordée par ce seul fait que le propriétaire est payé par anticipation. Les motifs sont les mêmes ; le bailleur ne peut pas profiter tout à la fois de sa chose et du prix. Cette considération d'équité[1] « doit dominer toutes les hypothèses », aussi sommes-nous d'avis, avec M. Laurent, d'accorder, par analogie, le bénéfice de la relocation ; mais l'objection qu'il soulève, tout en la repoussant, à savoir : « qu'en matière de privilèges, les textes exercent « un empire tyrannique[2] », ne nous paraît pas à redouter ici.

Elle est vraie, en effet, lorsqu'il s'agit de créer ou d'étendre un privilège, mais ici c'est tout le contraire : il s'agit « d'atténuer les effets du privilège du bailleur

[1] Pont, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 128.
[2] Laurent, *Priv. et hyp.*, t. XXIX, n° 404

« et de sauvegarder les droits des créanciers chirogra-« phaires[1] ». Par conséquent, si nous supposons que le bailleur ait obtenu le prix de l'année courante et d'une année à échoir, les créanciers auront la faculté de relouer pour la fraction de l'année courante et pour l'année qui la suit.

Cette solution est admise par la plupart des auteurs[2]. Elle a été contestée cependant au cas où la vente des meubles du preneur n'avait pas produit, par suite de l'insolvabilité de celui-ci, une somme suffisante pour payer intégralement le bailleur. On a soutenu que dans ce cas les créanciers n'avaient pas le droit de relouer tant que le bailleur n'avait pas été payé de la totalité de sa créance.

D'après certains auteurs[3], les créanciers ne jouiraient de la faculté de relouer qu'à la condition de payer au propriétaire tout ce qui lui reste encore dû. Ce système se fonde principalement sur le texte de l'article **2102** qui parle « du restant du bail », par conséquent de tout ce qui reste à échoir. Dès lors, on voit là une faculté unique et on soutient que les créanciers ne sauraient scinder « le restant du bail », qu'ils doivent, par suite, relouer pour le tout, ou laisser l'immeuble inoccupé.

[1] Guillouard, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 322.

[2] Valette, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 322. — Aubry et Rau, p. 145, § 261, texte et note 29. — Laurent, t. XXIX, n° 404. — Mourlon, *Droit civil*, t. III, n° 1292. — Pont, *Priv. et hyp.*, n° 128. — Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Priv.*, I, n° 435. — Dalloz, *Répert. gén.*, v° *Priv.*, n° 279. — Guillouard, *Priv. et hyp.*, n° 322.

[3] Duranton, t. XIX, n° 91. — Martou, t. II, n° 399.

Ce système est repoussé, à juste titre, par la majorité des auteurs [1], et par la jurisprudence [2].

Le texte ne parle, il est vrai, que de la relocation pour le restant du bail, mais n'oblige pas les créanciers à aller jusque là. C'est une faculté qui leur est accordée, faculté dont ils sont libres d'user ou non, suivant leur intérêt. Nous avons vu que c'était là une compensation de la perte qu'ils subissent, il semble rationnel de les laisser libres de choisir le parti qui leur semble le plus avantageux.

Il peut se faire que le prix de location soit modique ; ils peuvent espérer, dans ce cas, sous-louer dans des conditions avantageuses pour eux ; mais il peut arriver, d'un autre côté, qu'ils ne puissent relouer la maison ou la ferme que pour un prix inférieur à celui primitivement fixé.

Les forcer à relouer pour le tout, et en tous cas, serait anéantir la compensation qu'on a voulu leur accorder ; les créanciers devraient combler de leurs deniers la différence du prix, dans la dernière hypothèse.

Dans le système qui précède, on objecte que les créanciers ne sauraient scinder le bail ; c'est là, il faut le reconnaître, un résultat inévitable. Le bail sera toujours scindé, et alors même que les créanciers n'auraient pas le droit de sous-louer pour partie, le bail ne sera pas pour cela exécuté complètement ; le bailleur a, en

[1] Persil, t. I, art. 2102, § 1, n° 18. — Aubry et Rau, t. III, § 261, texte et note 31. — Laurent, t. XXIX, n° 402. — Pont, t. I, n° 129. — Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 439. — Guillouard, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 324.

[2] Cassation, Civ. req., 4 janv. 1860 : S., 1860, 1, 17.

effet, le droit de faire résilier pour les années à raison desquelles il n'a pas été payé.

Les créanciers ont le droit de relouer pour tout le restant du bail, à charge de payer au propriétaire tout ce qui lui est encore dû : loyers échus, à échoir, et les autres créances accessoires du bail. Mais devront-ils payer immédiatement ces diverses sommes au bailleur avant d'user du droit de relocation ? ou bien pourront-ils relouer, sauf à payer aux époques déterminées par le bail, au fur et à mesure des échéances ?

Cette question a donné lieu encore à de longues controverses.

Certains auteurs[1] ont prétendu que les créanciers n'étaient pas tenus de payer, par avance, les loyers futurs, qu'il leur suffisait de fournir au bailleur des sûretés quelconques, soit personnelles, soit réelles, suffisantes pour assurer le paiement, à l'échéance de chaque terme. On ajoute que la loi, tout en obligeant les créanciers à désintéresser le bailleur, ne détermine pas l'époque des paiements, et qu'au surplus, le bailleur ne saurait se plaindre si les créanciers lui fournissent des garanties suffisantes pour répondre des loyers à venir.

Le principal argument de ce système consiste à dire que le bailleur bénéficiera indûment de la déconfiture de son fermier, en plaçant à intérêt des sommes qu'il n'aurait touchées qu'au fur et à mesure des échéances.

Nous croyons, malgré toutes ces raisons, que ce système ne saurait être suivi ; le reste de l'article 2102 ne

[1] Mourlon, *Exam. crit.*, n° 95. — Pont, t. I, n° 129. — Duranton, t. XIX, n° 91. — Martou, t. II, n° 400. — Valette, n° 64.

laisse aucun doute sur l'intention du législateur, et la solution proposée, outre qu'elle est en contradiction formelle avec le texte, donnerait place à l'arbitraire.

Comment savoir, en effet, si les sûretés, soit réelles, soit personnelles, sont suffisantes ? Cette question donnerait naissance à des difficultés continuelles.

Nous admettrons, dès lors, avec la jurisprudence [1], et la majorité des auteurs [2], que les créanciers ne peuvent relouer qu'à la condition d'avoir réglé complètement et préalablement ce qui est dû au propriétaire.

Si on admettait l'opinion contraire, qui ne voit à quels inconvénients on se heurterait, spécialement dans l'hypothèse où les créanciers seraient nombreux et auraient fourni des sûretés personnelles, à l'effet de cautionner le nouveau locataire ! Chacun d'eux pourrait opposer le bénéfice de division de l'article **2026** ; le propriétaire éprouverait, dans bien des cas, de sérieux embarras.

**Que décider si le bail contenait l'interdiction de sous-louer ou de céder ?**

Il faut admettre, croyons-nous, que le bailleur, alors même que les créanciers lui offriraient paiement de tous les loyers à échoir, a le droit de rejeter leurs offres et de reprendre immédiatement possession de son im-

[1] Cassation, Req., 28 déc. 1858 ; D., 59, 1, 62 ; S., 59, 1, 425. — Orléans, 22 août 1860 ; D., 62, 2, 118. — Civ., Cass., 28 mars 1865 ; D., 65, 1, 201 ; S., 65, 1, 201.

[2] Aubry et Rau, t. III, p. 145, texte et note 30. — Thézard, n° 339. — Laurent, t. XXIX, n° 403. — Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 438. — Guillouard, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 323.

par lui de s'en tenir aux termes échus. La prétention contraire a cependant été émise, et la Cour de cassation, interprétant en cela l'esprit même de la convention, l'a repoussée avec raison en décidant qu'on se trouvait, dans cette hypothèse, complètement en dehors du cas prévu par l'article 2102.

L'opinion que nous combattons se basait surtout sur ce que les créanciers, en relouant l'immeuble, usaient d'un droit qui leur est propre et que la loi leur confère expressément, et que, dès lors, la clause prohibitive ne saurait leur être opposée. Cet argument est insuffisant ; sans doute le bailleur qui voudra toucher des loyers à échoir devra renoncer à se prévaloir de l'interdiction de sous-louer, insérée au bail ; mais dans ce cas, les raisons qui ont fait concéder aux créanciers la faculté de relouer ne s'appliquent plus ; le bailleur ne cumulant plus le bénéfice des loyers futurs et la possession de sa chose.

### § II. — Créances relatives a « tout ce qui concerne l'exécution du bail ».

Les termes dont se sert l'article 2102, sont généraux : « le même privilège a lieu, dit-il, pour tout ce qui concerne l'exécution du bail. »

Ces expressions comprennent :

D'une part, les obligations découlant naturellement du contrat de louage, par exemple, l'obligation de faire les réparations locatives (art. 1754), et toutes les autres obligations imposées au preneur par les articles spé-

ciaux, notamment par les articles 1728, 1732 à 1735, 1760, 1764, etc., etc...

D'autre part, les obligations accidentelles ou accessoires résultant des conventions intervenues entre les parties et qui feront, en général, l'objet d'une clause spéciale du bail. Ce seront, par exemple, des améliorations imposées au preneur : achats d'engrais spéciaux, irrigation des terres, création de prairies, etc... Elles pourront aussi avoir trait aux avances faites au fermier en vue de la bonne exploitation des terres.

En ce qui concerne les avances, quelques explications sont nécessaires.

En principe, pour que les avances soient privilégiées, il faut qu'elles se rapportent au bail, qu'elles aient pour but d'en assurer l'exécution, et qu'elles aient pour objet l'exploitation de la ferme. Ces éléments venant à faire défaut et s'il n'y a aucun rapport entre le prêt et le bail, on se trouverait en présence d'un emprunt ordinaire et le privilège du bailleur ne saurait s'appliquer.

Ce principe posé, plusieurs hypothèses doivent être distinguées.

I. — Les avances sont faites dans le bail même qui les constate.

Ici pas de difficulté ; le privilège s'appliquera certainement ; ce n'est là qu'une application du principe que nous avons établi, principe d'après lequel le privilège s'exercera pour toute avance résultant du bail lui-même.

II. — Les avances ne sont pas faites dans le bail même, mais le contrat porte que les sommes promises seront versées ultérieurement ; il y a là, en d'autres

termes, stipulation d'avances futures, et les avances ainsi convenues sont faites au cours du bail.

Dans ce cas encore, le privilège nous semble facile à justifier.

III. — Les avances ne sont ni faites, ni constatées par le bail qui ne contient aucune stipulation au sujet d'avances futures. Des avances ainsi faites en vertu d'une convention intervenue au cours du bail seront-elles privilégiées ?

Dans cette hypothèse, la question est plus délicate et les auteurs sont divisés. Dans le cas présent, il y a un contrat de prêt distinct, séparé du bail, et qui n'en fait pas partie ; aussi certains auteurs [1] ne croient pas que le privilège puisse s'exercer en pareil cas. On fait observer que le bailleur, dans beaucoup de pays, fait souvent au preneur de fonds ruraux des avances considérables, en raison de l'exploitation, et les tiers pourraient être trompés sur le crédit du fermier si le bailleur devait les primer pour des sommes souvent importantes.

Le prêt dans ces conditions est, dit-on, essentiellement distinct et séparé du bail, et le bailleur ne saurait, sans une extension vraiment abusive du texte et de l'esprit de l'article 2102, profiter d'un privilège réservé aux seules créances concernant l'exécution du bail ; la loi n'a voulu sanctionner que l'exécution des obligations imposées par le bail, soit en vertu des principes géné-

[1] Grenier, *Traité des hypothèques*, t. II, n° 309. — Persil, *Régime hypothécaire*, art. 2102, § 1, n° 28. — Demante et Colmet de Santerre, t. IX, n° 28 *bis*, 12.

raux, ou de clauses insérées au contrat, car ce sont les seules qu'elle ait pu logiquement prévoir.

Il est facile de voir la différence qui sépare cette hypothèse de celle qui précède. Tout à l'heure le bailleur était obligé et ce, en vertu d'une clause qui a été, peut-être, la condition déterminante du bail de la part du fermier, de lui verser les sommes d'argent indispensables pour l'exploitation. Si, à première vue, on n'aperçoit pas, comme résultant directement du bail, le lien de droit qui oblige le fermier au remboursement des avances, il n'est pas moins vrai qu'on se trouve en présence d'un de ces contrats synallagmatiques imparfaits qui imposera postérieurement à sa naissance, une obligation prévue au contrat lui-même.

D'autres auteurs [1], au contraire, et nous croyons leur opinion préférable, accordent le privilège de l'article 2102, même pour ces sortes d'avances. La convention d'avances, quoique postérieure au bail et quoique distincte, s'y rapporte et en est la suite naturelle ; c'en est une clause additionnelle. L'époque à laquelle l'avance a été faite importe peu, il suffit qu'elle ait pour objet l'exécution du bail. Dès lors, cette condition se trouve remplie ; peut-on raisonnablement nous objecter le texte de l'article 2102 ? L'argent remis au preneur au cours du bail l'a été, par exemple, pour lui permettre l'acquisition

[1] Pothier, *Traité du Louage*, n° 254. — Duranton, t. XIX, n° 79. — Troplong, *Priv.*, t. I, n° 151. — Valette, n° 60. — Massé et Verger, t. V, p. 140. — Laurent, t. XXIX, n° 409. — Baudry-Lacantinerie, t. III, n° 1076. — Pont, t. I, n° 125. — Thézard, n° 342. — Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Priv.*, t. I, n° 394, p. 319, *in fine*. — Guillouard, *Priv. et hyp.*, n° 331, p. 377.

de bestiaux, d'instruments aratoires, sans lesquels il n'eût pu remplir les obligations que lui imposent les articles **1752** et **1766**. Dès lors, ces avances n'ont-elles pas facilité l'exécution du bail, ne le concernent-elles pas ?

D'ailleurs, ces avances sont d'une utilité pratique incontestable ; elles seules permettent au fermier, dans les moments difficiles : crise agricole, intempéries, de trouver les ressources nécessaires pour continuer la culture. Il serait donc fâcheux d'enlever au fermier, en supprimant le privilège, le seul crédit sérieux auquel il puisse recourir.

Aussi la jurisprudence est-elle en ce sens et se montre-t-elle très large dans ses applications [1] du privilège à la garantie des avances faites par le bailleur.

Le privilège s'étend, au surplus, aux accessoires de ces créances (art. **2148**), et notamment aux frais de poursuites que le bailleur a dû avancer [2].

#### Dommages et intérêts

L'article **2102** du Code civil était muet sur cette question de dommages et intérêts.

La loi de **1889**, sur laquelle nous aurons, du reste, l'occasion de revenir, accorde, au contraire, d'une façon

[1] Angers, 27 août, 1821, *Palais chronologique*. — Dalloz, J. G., n° 264; Req., 3 janv. 1837 ; S., 37, 1, 602. — Limoges, 26 août 1848 ; D., 1849, 2, 173. — Alger, 28 mars 1892; D., 1893, 2, 414.

[2] Bordeaux, 17 mars 1879, *Palais*, 80, p. 660. — Nancy, 16 avr. 1877; *Palais*, 1879, p. 1269. — Paris, 20 déc. 1871; *Palais*, 1873, p. 98. — Limoges, 1848; *Palais*, 1850, 1, 405.

expresse, au bailleur d'un fonds rural, le privilège « pour « les dommages et intérêts qui pourront lui être accordés « par les tribunaux ».

## DEUXIÈME SECTION

### Modifications introduites par des lois postérieures

#### § I^er^. — Restrictions apportées en cas de faillite par la loi du 12 février 1872

Aux termes de l'article 550 nouveau du Code de commerce « si le bail est résilié, le propriétaire d'im- « meubles affectés à l'industrie ou au commerce du « failli aura privilège pour les deux dernières années « de location échues avant le jugement déclaratif de « faillite, pour l'année courante, pour tout ce qui con- « cerne l'exécution du bail, et pour les dommages et « intérêts qui pourront lui être alloués par les tribu- « naux. Au cas de non résiliation, le bailleur, une fois « payé de *tous les loyers échus, ne pourra exiger le paie- « ment des loyers en cours ou à échoir, si les sûretés qui « lui ont été données lors du contrat sont maintenues, ou si « celles qui lui ont été fournies depuis la faillite sont jugées « suffisantes.* Lorsqu'il y aura vente et enlèvement des « meubles garnissant les lieux loués, le bailleur pourra « exercer son privilège comme au cas de résiliation ci- « dessus, et en outre, pour *une année à échoir, à partir*

« *de l'expiration de l'année courante*, que *le bail ait ou non* « *date certaine*... Les syndics..... »

Nous n'indiquons ici que pour mémoire cette loi du 12 février 1872 qui ne rentre pas dans le cadre de notre étude limitée aux fonds ruraux. En effet, la faillite du preneur d'un fonds rural se présentera bien rarement. Le fermier, se bornant en principe à vendre, transformés ou non, les produits de son fonds, n'est pas, par là même commerçant, l'article 638 du Code de commerce le déclare formellement.

Pour que le cas de faillite puisse se présenter, il faudrait supposer qu'au lieu de se borner à vendre ses produits, le preneur achète pour les revendre d'autres marchandises, du cidre, par exemple.

Dans de pareilles circonstances, les tribunaux pourraient voir, suivant les cas, des actes de commerce de nature à donner la qualité de commerçant au preneur. Mais nous écartons à dessein ces hypothèses exceptionnelles.

## § II. — Limitations apportées par la loi du 19 février 1889, au privilège du bailleur d'un fonds rural

### A. — *Historique de la loi du 19 février 1889*

L'article 2102 a donné lieu depuis la rédaction du Code civil à de nombreuses critiques : on a vivement reproché au législateur de 1804 l'étendue des garanties accordées au bailleur.

De nombreuses tentatives furent faites en vue de restreindre ce privilège.

Dès 1845, les agriculteurs et les économistes demandèrent la réforme de l'article 2102.

Cette réforme fut alors ajournée, mais la même idée fut reprise en 1848. Nous assistons à de nouvelles tentatives de restriction en 1852 et en 1856.

Un projet de loi préparé à cette dernière date fut écarté par le Conseil d'État en 1860. Malgré ces échecs successifs, en 1866, la question est de nouveau discutée et le pays tout entier (Conseils généraux, Sociétés d'agriculture, propriétaires et fermiers, savants, économistes, en un mot tous ceux qui étaient compétents sur la question, au point de vue théorique ou pratique), fut appelé à donner son avis au sujet de la réforme projetée. Cette fois encore les vœux des économistes furent repoussés.

En 1872, cependant, un premier résultat fut acquis ; le privilège de l'article 2102 fut limité d'une façon importante, au cas de faillite. Les articles 450 et 550 du Code de commerce réduisent, en effet, considérablement l'étendue du privilège pour les années à venir et même pour les années échues.

Cette loi était insuffisante au gré des réformateurs, elle ne s'appliquait, en effet, qu'à l'hypothèse de la faillite et seulement aux immeubles spécialement affectés au commerce et à l'industrie, de telle façon que tous les immeubles affectés à une autre destination échappaient à son application, et que les cultivateurs notamment étaient tous exclus du bénéfice de cette loi.

Ce succès partiel encouragea les économistes à renou-

veler leurs réclamations et à demander l'extension de la réforme opérée.

En 1879, la question fut encore remise à l'ordre du jour; on nomma encore une commission, on consulta les Conseils généraux, on entassa des documents et, en 1882, un projet de loi, comprenant un ensemble de réformes très étendues, et visant spécialement la question du crédit agricole, fut déposé sur le bureau du Sénat.

Le nouveau projet ne reçut pas l'accueil favorable auquel on s'attendait; la discussion fut ajournée, et une enquête supplémentaire ordonnée dans la séance du 30 novembre 1883.

Le projet ainsi ajourné et modifié par la commission du Sénat comprenait quatre titres :

1° Nantissement sans déplacement du gage;

2° Restriction du privilège du bailleur;

3° Subrogation de plein droit des privilèges mobiliers sur les indemnités dues par les Compagnies d'assurances;

4° Commercialisation des billets à ordre souscrits par les agriculteurs.

Le rapport complémentaire fut déposé le 6 décembre 1887, mais la Commission avait encore, cette fois, modifié le titre et les différents articles du projet.

Après de longues discussions, ce projet, profondément modifié, fut adopté par le Sénat. Il faut remarquer toutefois que la loi nouvelle était loin d'avoir l'ampleur du projet primitif. On écarte toutes les parties ayant trait au crédit agricole proprement dit, à la commercialisation des billets à ordre énonçant une cause com-

merciale, pour s'en tenir uniquement, ainsi que nous le verrons, à la restriction du privilège et à la subrogation dans les indemnités dues par suite d'assurances.

C'est dans ces conditions que la loi votée par le Sénat fut soumise à la Chambre des députés. Après quelques modifications de détail, la Chambre, comme le Sénat l'avait fait, rejeta l'article 3 relatif à la commercialisation des billets à ordre souscrits par les agriculteurs.

La loi n'ayant plus qu'un rapport lointain avec le crédit agricole, le Sénat décida de substituer, à l'ancienne rubrique de la loi, le titre suivant :

« Loi relative à la restriction du privilège du bailleur « d'un fonds rural, et à l'attribution des indemnités « dues par suite d'assurances. »

La Chambre adopta la loi ainsi modifiée, quant au titre et quant au fond, dans les séances des 26 janvier et 5 février 1889. Elle fut promulguée à la date du 19 février 1889.

### B. — *Étude des dispositions de la loi de 1889*

Cette loi, ainsi que son titre l'indique, ne s'appliquant qu'au bailleur d'un fonds rural, il nous semble indispensable d'établir tout d'abord ce qu'il faut entendre par « fonds rural ».

La qualité de fonds rural dépend, avant tout, de la destination de l'immeuble et de son genre d'exploitation. Il ne faudrait pas s'attacher à la situation de l'immeuble. Peu importe qu'il se trouve à la ville ou à la campagne, il s'agira uniquement de recher-

cher si le fonds est affecté ou non à une exploitation agricole.

C'est là, au point de vue théorique, le véritable critérium. Mais au point de vue pratique, il faut bien convenir que son application donnera lieu à de sérieuses difficultés

Si, par exemple, une personne loue en même temps une maison et des terres, il s'agira de savoir si les terres ne sont en réalité qu'une dépendance accessoire de la maison, auquel cas le fonds ne sera pas rural, ou si, au contraire, la maison n'est qu'une dépendance, un accessoire des terrains affermés, ce qui imprimerait à l'immeuble le caractère de fonds rural.

Il y aura dans chaque hypothèse une question de fait laissée à l'appréciation des tribunaux. C'est ainsi que le tribunal civil de Nantes a décidé, par jugement du 31 décembre 1894, « qu'une propriété qui renferme des « pelouses, des allées, des jardins, des vignes, qui « est une ancienne habitation bourgeoise, constitue une « *maison*, alors même que le preneur posséderait du « bétail, de la volaille : l'existence de ces animaux « n'est nullement incompatible avec une demeure bour- « geoise.

« Il doit en être surtout ainsi, lorsque le propriétaire « a distrait de cette location une certaine quantité de « terres labourables qu'il a données à bail à un autre « locataire. »

Il s'agissait dans l'espèce d'une *ancienne habitation bourgeoise* dont dépendaient six hectares de pelouses, allées, jardins, vergers et vignes. Une basse-cour y était également annexée ; on y nourrissait une vache et des poules.

Le tribunal, usant de son pouvoir discrétionnaire, nous semble avoir bien apprécié dans l'espèce la nature de l'immeuble et fait une sage application du principe que nous posions précédemment et qu'il expose en ces termes :

« Que, quand bien même la maison aurait autour « d'elle quelques terres, elle ne cesserait pas d'être une « maison, au sens légal du terme, si les terres ne sont « qu'une dépendance de la maison ; qu'au contraire, si « la maison n'était que la dépendance accessoire d'une « ferme, les meubles qui s'y trouvaient garniraient une « ferme. »

Cette définition formulée, nous allons passer à l'étude de la restriction apportée par la loi du 19 février 1889.

Son article 1^er^ est ainsi conçu :

« Le privilège, accordé au bailleur d'un fonds rural, « par l'article 2102 du Code civil, ne peut être exercé, « même quand le bail a acquis date certaine, que pour « les fermages des deux dernières années échues, de « l'année courante et d'une année à partir de l'expi- « ration de l'année courante, ainsi que pour tout ce qui « concerne l'exécution du bail, et les dommages intérêts « qui pourront être accordés par les tribunaux. »

Ce texte a eu pour but de réduire, dans l'intérêt du preneur et de ses créanciers chirographaires, un privilège très étendu auquel on reprochait d'absorber complètement le crédit du fermier. Le privilège de l'article 2102 subit ici des restrictions considérables.

1. *Dans le passé.* — Le privilège du bailleur d'un fonds rural, au lieu de garantir tous les loyers échus et non prescrits, ne garantit plus que deux années échues.

On a pensé qu'il ne fallait pas que le bailleur, négligeant de faire payer les fermages échus, puisse surprendre la confiance des créanciers chirographaires qui auraient pu croire à la solvabilité du fermier, alors qu'en réalité, par suite de l'accumulation des fermages, son crédit n'existe plus. On ne veut pas que le bailleur reste inactif; on considère qu'il rendrait mauvais service au fermier lui-même en laissant s'accumuler trop longtemps les fermages.

D'autre part, on a cru sans doute que le privilège du bailleur étant limité à deux années de fermages échus, les autres créanciers auraient plus de sécurité et seraient plus disposés à faire des avances au fermier; son crédit se trouverait, dès lors, augmenté.

2. *Pour l'avenir.* — Le bailleur a privilège :

1° Pour l'année courante, et 2° pour une année, à partir de la fin de l'année courante.

Ceci posé, le privilège est accordé pour les deux dernières années, l'année courante et une année à échoir. Il l'est en outre pour l'exécution du bail et des dommages et intérêts qui pourront être accordés par les tribunaux.

Nous allons examiner séparément chacune des créances dont peut se prévaloir le bailleur :

### I. — Fermages échus privilégiés

D'après l'article 2102, le bailleur d'un fonds rural était colloqué par privilège pour tous les fermages arriérés, pourvu qu'ils ne fussent pas prescrits, et cela,

alors même que le bail n'avait pas date certaine. La loi de 1889, moins favorable au bailleur, restreint le privilège à deux années échues; ces deux années doivent être comptées en prenant pour point de départ la date même du contrat.

### II. — Fermages échus non privilégiés

Les fermages des biens ruraux se prescrivent, aux termes de l'article 2277, dans le délai de cinq ans.

Le fermier se trouve débiteur, par exemple, de cinq années de fermages; d'après la loi nouvelle, le bailleur n'aura privilège que pour les deux dernières années échues.

Ne pourra-t-il pas, du moins, indépendamment du privilège que la loi accorde, produire en qualité de créancier chirographaire pour les fermages antérieurs et non prescrits, si nous supposons qu'après paiement des créances privilégiées, une certaine somme étant disponible, une distribution par contribution se trouve ouverte?

Il est évident que cette question ne pouvait pas se poser sous le régime de l'article 2102, puisque tous les fermages échus étaient privilégiés.

Aujourd'hui, bien que la limitation du privilège porte le bailleur à se montrer plus diligent et à ne pas laisser accumuler les fermages arriérés, il est possible que, par suite des circonstances, il croie de son intérêt d'accorder au fermier un crédit qui excède la durée du privilège et qu'il se trouve, dès lors, créancier chirographaire pour une certaine portion.

Quelle sera, dans ce cas, la situation du bailleur déchu de son privilège pour les années autres que les deux dernières ?

Cette question ne saurait soulever de difficulté : l'article 1er de la loi de 1889 ne restreint que l'étendue du privilège et ne se préoccupe en aucune façon de la créance envisagée en elle-même. C'est, du reste, ce qui résulte du rapport même de M. Labiche qui s'exprimait en ces termes :

« La modification que nous nous proposons d'apporter « à l'article 2102, dans l'intérêt du crédit du fermier, « n'a pas d'autre conséquence que de limiter à quatre « années non la créance mais le privilège ».

Il est impossible de rencontrer une explication plus nette, explication qui, du reste, nous semblait inutile ; la créance subsistant en effet, il va de soi que le bailleur était en droit d'en poursuivre le paiement.

La seule conséquence à tirer de la loi nouvelle est que le bailleur privilégié pour les loyers des deux années prévues par l'article 1er, viendra au marc le franc comme tout créancier chirographaire pour les autres années non prescrites.

### III. — Fermages à échoir privilégiés

Comme nous l'avons vu en étudiant le régime du Code, l'article 2102 donnait privilège, dans tous les cas, pour la totalité des fermages échus. Pour ceux à échoir, le législateur, craignant sans doute des collusions frauduleuses entre bailleurs et preneurs, avait fixé l'étendue du privilège, en tenant compte avant tout de la forme

du bail ; il distinguait selon que le contrat était authentique ou sous seing privé, ou non.

Au cas de bail ayant date certaine, le privilège portait sur toutes les années à échoir ; il était au contraire limité à l'année courante et à l'année qui la suivait, d'après le système que nous avons adopté, dans tous les cas où il n'avait pas acquis date certaine.

La loi nouvelle écarte ces distinctions inspirées, comme nous l'avons vu, par la crainte de la fraude que l'on présumait dans certains cas. La solution est dès lors la même, quelle que soit la forme du bail : le bailleur n'aura de privilège que pour deux années à échoir, l'année courante et celle qui la suit.

Cette restriction n'est, en réalité, qu'un emprunt fait à la loi du 12 février 1872, § 3.

Le législateur semble avoir été guidé par un double motif, si nous en croyons les travaux préparatoires.

On voulait avant tout : d'abord, dégager le crédit du fermier, et en second lieu sauvegarder les intérêts des autres créanciers, simplement chirographaires.

M. Labiche, rapporteur, fait, en effet, observer dans la séance du 2 février, « qu'il est évident que le fermier, « dont tout l'actif se trouve grevé par privilège d'une « créance représentant tous les fermages d'un bail à long « terme, ne peut plus présenter aucune garantie, ni jouir « d'aucune des facilités de crédit que nous devons mettre « à sa disposition ». Il ajoutait plus loin, dans la même séance : « il n'est pas équitable, quand un fermier est « dans l'impossibilité de payer des créances exigibles et « certaines, d'appliquer tout son actif au paiement de « créances non échues et éventuelles, c'est-à-dire des « fermages à échoir ».

Les législateurs ont certainement obéi à des motifs fort louables, mais il faut malheureusement le reconnaître, les modifications introduites par la loi de 1889, n'ont pas répondu aux espérances que l'on pouvait concevoir. Il est bien certain que cette loi n'a pas augmenté le crédit du fermier qui ne pourra, pas plus aujourd'hui que précédemment, trouver près des capitalistes les ressources qui lui seraient nécessaires. On a bien soutenu, lors de la discussion de la loi, que le patrimoine du preneur rural étant grevé, au profit d'un créancier unique, d'un privilège considérable qui l'absorbait tout entier, le seul remède, dans l'intérêt de celui-ci, consistait à réduire l'étendue de ce privilège. Cette réduction ne manquerait pas, disait-on, d'inspirer confiance aux capitalistes, qui prêteraient d'autant plus facilement au fermier qu'ils auraient espoir, après prélèvement des créances privilégiées, de trouver comme garantie un certain actif disponible. Ce n'était là qu'une vaine illusion : le crédit du fermier est resté aussi limité que sous l'empire du Code.

La créance privilégiée du bailleur, bien que réduite, est encore assez étendue pour absorber, la plupart du temps, une valeur égale sinon supérieure à la valeur des objets garnissant la ferme. Le privilège garantit quatre années de fermages, non compris les avances faites à raison de l'exploitation de la ferme, et les dommages et intérêts qui pourraient être alloués par les tribunaux.

Non seulement cette réforme ne nous semble pas avantageuse pour les agriculteurs, en ce qu'elle n'augmente en aucune façon leur crédit, mais au contraire, elle nous semble avoir, pour lui, des conséquences vraiment déplorables. En effet, beaucoup de propriété-

taires, se rendant compte des souffrances de l'agriculture, à certains moments, et voyant que, par suite de circonstances exceptionnelles dues aux inondations, à la grêle, aux intempéries, leurs fermiers se trouvent matériellement hors d'état de remplir, certaines années, leurs engagements par suite de circonstances, pour ainsi dire, de force majeure, consentaient volontiers à leur accorder un certain crédit pour le paiement des fermages arriérés.

Aujourd'hui, par suite de la restriction du privilège, limité comme nous l'avons vu, le bailleur sera certainement moins disposé qu'auparavant à lui laisser accumuler les fermages. D'autre part, chacun sait que les bailleurs ruraux sont dans l'usage de faire aux fermiers des avances fréquentes, destinées à la mise en culture des terres, et aux améliorations nécessitées par les progrès actuellement réalisés.

Sur ce point encore, voyant leurs créances réduites, ils hésiteront à augmenter la dette de leur fermier, dette dont le recouvrement devient plus incertain par suite de la restriction que nous avons signalée.

En réalité, la loi de 1889 est venue restreindre le privilège du bailleur au détriment de celui-ci, sans que le fermier en tire le moindre profit. Nous estimons que la loi a complètement manqué son but ; le crédit agricole, loin de recevoir une extension, trouve, au contraire, dans cette limitation une véritable entrave.

#### IV. — Fermages à échoir non privilégiés

Si, par rapport à ces fermages, le bailleur ne peut user de privilège, ne peut-il du moins en poursuivre le paiement, en qualité de créancier chirographaire ?

Telle est la question que nous allons examiner.

D'après une jurisprudence constante, les fermages à échoir ne constituent pas une créance conditionnelle « éventuelle », comme disait à tort M. Labiche, mais bien une créance *à terme* qui, par conséquent, existe du jour même du contrat et dont l'exigibilité seule se trouve retardée.

De cette interprétation, il résulte, aux termes de l'article 1188, que la déconfiture va rendre exigibles les fermages à échoir. Il s'agit, dès lors, de rechercher si le bailleur, colloqué par privilège pour les années privilégiées, peut demander en outre à intervenir chirographairement dans la distribution par contribution pour les années restant à courir?

Cette question n'offre guère, à la vérité, qu'un intérêt théorique. Il faudrait supposer, pour qu'elle puisse naître, que, le bailleur payé de tous les loyers privilégiés, il reste encore à distribuer entre chirographaires une somme disponible d'une certaine importance. Or cette situation se rencontrera bien rarement en pratique.

En supposant que l'hypothèse se présente, il nous semble que le bailleur a, comme tout autre créancier, le droit de produire à la distribution qui sera faite. La limitation apportée par la loi de 1889 ne porte que sur le privilège et laisse intacte la créance ; d'après le droit commun, toutes les créances à terme devenant exigibles au cas de déconfiture, le bailleur ne peut avoir une situation inférieure aux autres créanciers à terme, soit privilégiés, soit chirographaires.

Ce principe étant posé, une autre question se présente : les créanciers chirographaires, autorisés, ainsi

que nous l'avons vu, à relouer pour le temps à raison duquel le bailleur a été payé par anticipation, pourront-ils relouer à raison de la collocation chirographaire que le bailleur a pu obtenir, et par conséquent pour une période de temps correspondant à cette collocation ?

Cette question doit, selon nous, être résolue par l'affirmative. En parlant du droit de relocation accordé par le Code civil aux créanciers, nous avons cru pouvoir justifier cette faculté en invoquant des motifs d'équité et en faisant remarquer que le bailleur ne saurait, tout à la fois, toucher le montant des loyers et reprendre la jouissance de sa chose. Il nous semble donc tout naturel, au point de vue de l'équité, et malgré le silence de la loi, d'accorder aux créanciers le droit de relocation pour tout le temps à raison duquel le bailleur a obtenu paiement. Le droit des créanciers doit correspondre au préjudice que le bailleur leur cause en venant concourir avec eux sur les sommes mises en distribution.

#### V. — Tout ce qui concerne l'exécution du bail

En dehors du privilège accordé au bailleur pour les années échues et à échoir, l'article 1er lui reconnaît un droit de préférence pour tout ce qui peut lui être dû, par suite de l'inexécution du bail. Il ne s'agit pas ici évidemment des loyers à échoir dont l'étendue se trouve limitée par la loi. Il faut entendre par là les réparations locatives, les indemnités dues par le fermier, soit par suite de détériorations occasionnées par sa faute ou par abus de jouissance, soit pour la perte

d'objets mobiliers, instruments agricoles, paille, fourrages, etc..... que le fermier s'est engagé à rendre à la fin du bail [1], les contributions et en outre les avances payées en l'acquit du preneur par le bailleur, en un mot toutes les charges que l'on peut considérer comme résultant du bail.

La loi de 1889 a cru devoir parler expressément de « tout ce qui concerne l'exécution du bail », mais en réalité on ne voit pas bien l'utilité de cette disposition, car si l'on se reporte aux travaux préparatoires de cette loi, on s'aperçoit que le but de son article 1[er] était uniquement de restreindre le privilège et que pour le surplus, ainsi qu'il résulte du rapport de M. Lacombe, on a entendu conserver les dispositions de l'article 2102. Donc, il n'y avait pas besoin de parler des créances autres que les fermages.

### VI. — Dommages et intérêts

La loi de 1889, reproduisant les termes mêmes de l'article 550 du Code de commerce, modifié par la loi du 12 février 1872, accorde au bailleur un privilège « pour les dommages et intérêts qui pourraient lui être « alloués par les tribunaux ».

On peut d'abord se demander dans l'espèce qui nous occupe quel peut bien être le principe des dommages et intérêts prévus par la loi. En effet, le fermier étant en déconfiture, le bailleur, ainsi que nous l'avons vu, a déjà obtenu paiement des loyers échus, des réparations locatives et de tout ce qui concerne l'exécution du bail.

[1] Toulouse, 27 mai 1890; D., 93, 2, 54.

Il semble donc indemnisé complètement, dans le passé du moins, du préjudice qu'il a pu éprouver. Si nous envisageons l'avenir, deux cas peuvent se présenter :

1° Le bailleur a été payé des fermages privilégiés à échoir ; ce n'est pas encore dans ce cas qu'apparaît le préjudice pouvant donner lieu à des dommages et intérêts, les créanciers chirographaires vont user du droit de relocation qui leur appartient et le bailleur ne subira aucun préjudice, il aura tout le temps nécessaire pour trouver un nouveau fermier, avant l'expiration du bail.

2° Mais il peut arriver que le bailleur n'ait pas obtenu paiement des fermages à échoir garantis par le privilège. Dans ce cas, il demande et obtient la résiliation du bail ; cette résiliation lui sera facilement accordée, ainsi que nous l'avons vu plus haut, puisque le fermier est devenu insolvable et se trouve hors d'état de remplir les obligations que la loi lui impose.

Il est certain que dans cette hypothèse, si la résiliation est prononcée à une époque inopportune, défavorable à la location des immeubles, le bailleur pourra se trouver constitué en perte.

Ne pouvant trouver de fermier, à moins de laisser sa terre inculte, il se verra dans l'obligation de cultiver lui-même ou de faire exploiter la ferme dans des conditions onéreuses, la plupart du temps. Il y a là, pour lui, un préjudice qui, de toute évidence, résulte de la faute du preneur et du défaut par lui de remplir ses engagements, faute qui occasionne la résiliation du bail.

C'est évidemment cette hypothèse qui est prévue par le paragraphe qui nous occupe ; le bailleur ayant privi-

lège pour tout ce qui concerne l'exécution du bail, les dommages et intérêts dont il s'agit ici ne doivent comprendre que le préjudice particulier résultant de la résiliation prématurée.

La loi n'est pas bien précise à ce sujet, mais les travaux préparatoires viennent confirmer notre manière de voir. Ce n'est, en effet, qu'après coup que la disposition qui nous occupe fut ajoutée au texte élaboré par la Commission. On fit observer lors de la discussion que la loi nouvelle, telle qu'elle était rédigée, était moins favorable au propriétaire que la loi de 1872, en ce qu'elle n'accordait à celui-ci aucune indemnité à raison du préjudice que pouvait lui causer la résiliation. C'est à la suite de cette remarque que la modification que nous étudions fut introduite.

On en pourrait critiquer l'utilité, les articles 1764 et 1766 attribuant déjà au bailleur une indemnité pour le dommage qui résulte de la résiliation et cette indemnité, comme toutes celles résultant de l'inexécution du bail, se trouvant garantie par le privilège établi par l'article 2102.

Donc, comme à propos de ce qui concerne l'exécution du bail, le législateur de 1889 aurait pu se contenter de garder le silence, puisqu'il n'innovait rien par rapport à la législation antérieure.

# CHAPITRE IV

**Dispositions de la loi du 19 février 1889 relativement à l'attribution des indemnités qui peuvent être dues au fermier.**

Nous avons étudié précédemment l'étendue du privilège du bailleur quant aux créances qu'il garantit. Il nous reste à examiner maintenant une autre question complexe, celle de l'attribution des indemnités qui peuvent être dues aux fermiers.

Après avoir exposé en quelques mots la nature de l'indemnité d'assurance sur laquelle nous insisterons plus particulièrement, nous aurons à rechercher si le bailleur aura sur cette indemnité un droit exclusif ou si, au contraire, il devra concourir, avec les autres créanciers, au marc le franc.

### NATURE DE L'INDEMNITÉ D'ASSURANCE

Il importe avant tout de déterminer le caractère légal de l'indemnité payée, en cas de sinistre, par une Compagnie d'assurance. Cette indemnité est-elle la représentation de la valeur des objets détruits, ou bien faut-

il dire qu'elle correspond seulement au montant des primes payées dont elle serait l'équivalent?

La doctrine et la jurisprudence admettent généralement que l'indemnité payée par l'assureur n'est que la contre-partie, l'équivalent des primes versées par l'assuré. En effet, l'action dirigée par ce dernier, à la suite d'un sinistre, n'a pas pour but, comme on le prétend, d'obtenir paiement d'un corps certain dont il se serait dessaisi au profit de l'assureur, de telle façon que l'indemnité serait le prix de l'objet, au même titre que l'indemnité payée au cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il est de toute évidence qu'il n'y a pas translation de propriété, vente par l'assuré à son assureur; l'assuré n'a rien transmis et conserve, après comme avant le sinistre, la propriété des choses assurées, il les conserve dans l'état matériel où elles se trouvent à ce moment, et cela est si vrai que la plupart des polices, sinon toutes, portent la clause suivante : l'assuré ne peut faire aucun délaissement ni total ni partiel des objets assurés, avariés ou non avariés.

En réalité, nous sommes donc ici en présence d'un contrat aléatoire : l'assuré s'engage à payer, chaque année, une somme déterminée; de son côté, l'assureur s'oblige à verser une indemnité fixée par avance sous la condition que le sinistre prévu par les parties vienne à se réaliser. L'indemnité versée par l'assureur ne consiste donc que dans la réparation plus ou moins complète d'un dommage, mais n'est à aucun point de vue la représentation même de la chose.

Ces principes étant posés, il nous reste à étudier l'attribution des indemnités qui peuvent être dues par

suite d'assurances en nous plaçant d'une façon plus particulière au point de vue du bailleur d'immeubles.

Ce bailleur, en vertu de son privilège, a, tout à la fois, un droit de *suite* et un droit de *préférence*. Le droit de suite lui permet, moyennant certaines conditions que nous indiquerons ultérieurement, d'atteindre les objets affectés à sa garantie et déplacés par le fermier ; grâce au droit de préférence, il peut obtenir paiement de ses créances privilégiées sur le prix des objets constituant son gage, à l'exclusion des créanciers chirographaires et même hypothécaires.

Il est évident que le droit de *suite* ne saurait être exercé lorsque l'objet grevé du privilège vient à périr.

Il en est autrement du droit de *préférence*, et cette question a été vivement discutée, précisément au sujet des indemnités dues par les Compagnies d'assurances, en cas de sinistre.

Cette question, il faut le reconnaître, est fort complexe, si l'on tient compte des nombreuses variétés d'assurances qui existent aujourd'hui : d'une part, assurances contre l'incendie, qui comprennent les assurances mobilières, immobilières, risques locatifs, recours du voisin ; et d'autre part, les nombreuses assurances agricoles, assurances contre la grêle, contre la mortalité des bestiaux, etc., etc.

Alors même que l'on est d'accord sur un principe, il peut se faire que des divergences se produisent lorsqu'il s'agit de passer à l'application, dans des hypothèses différentes ; c'est ce qui s'est produit en matière d'indemnités d'assurances.

## PREMIÈRE SECTION

### Régime antérieur à la loi de 1889

Nous allons exposer les différents systèmes qui s'étaient produits, dans le silence du Code, sur l'attribution des indemnités d'assurances, en nous occupant successivement des diverses hypothèses qui rentrent dans le cadre de notre étude :

#### § I^er^. — Risque locatif

Si le fermier communique l'incendie à la ferme qu'il occupe, il est responsable à l'égard du propriétaire, aux termes de l'article 1733, du préjudice qu'il lui cause.

L'assurance du risque locatif a pour but de le prémunir contre les conséquences pécuniaires qui pourraient résulter pour lui de l'application de cet article. Le but de cette assurance, comme du reste celui de l'assurance pour recours du voisin que nous examinerons plus loin, est non pas de garantir l'assuré contre le préjudice qui résultera de la destruction d'une chose qui ne lui appartient pas, mais seulement de le mettre à l'abri de la responsabilité qu'il encourt par suite de cette destruction.

Dans un premier système, on soutenait avant 1889 que l'indemnité due en cas de sinistre, dans l'hypothèse

qui nous occupe, devait être attribuée, par préférence, au propriétaire de l'immeuble.

Dans ce système, on invoque en premier lieu, le principe qu'un contrat d'assurance ne doit jamais devenir pour l'assuré une cause de bénéfice, résultat qui se produirait si l'indemnité au lieu d'être attribuée au propriétaire de l'immeuble, devait entrer dans l'actif du locataire.

On ajoute que le contrat d'assurance ne peut raisonnablement se réaliser qu'en supposant l'existence au profit du propriétaire du droit à l'indemnité.

Si le bailleur, dit-on, renonce à demander des dommages-intérêts au locataire, rien n'est dû à celui-ci par l'assureur qui a contracté simplement envers celui-ci, par le contrat d'assurance, l'obligation de prendre le fait et cause de l'assuré au regard du propriétaire. De là résulterait une sorte de subrogation tacite ou virtuelle du bailleur dans tous les droits de l'assuré; celui-ci a, en effet, stipulé non seulement dans un intérêt personnel, mais surtout dans l'intérêt d'un tiers, stipulation valable, aux termes de l'article 1121 et dont l'effet serait de donner au propriétaire une action contre l'assureur, pour obtenir paiement de l'indemnité, à l'exclusion de tous autres.

L'obligation de l'assureur remplace celle du locataire, obligation qui consiste à rétablir les lieux loués dans leur état primitif ou à indemniser le propriétaire de la perte qu'il subit; le preneur est, en effet, responsable de l'incendie vis-à-vis du propriétaire de l'immeuble loué, aux termes des articles 1733 et 1734 du Code civil. Cela est si vrai que la plupart des polices réservent à l'assureur l'option entre le paiement d'une indemnité ou la

réparation du sinistre à leurs frais. Si l'assureur, usant de cette dernière faculté, reconstruit l'édifice, il n'est pas douteux que le propriétaire profitera seul des effets de l'assurance.

Pourquoi en serait-il donc autrement, si l'assureur verse une somme d'argent au lieu d'effectuer un travail ?

Au fond, l'assureur a rempli ses engagements dans les deux cas en garantissant l'assuré contre toute poursuite de la part du propriétaire et c'est l'action de ce dernier qui est la source et la mesure de celle du locataire. D'où on conclut que le bénéfice de cette action ne peut profiter qu'au propriétaire seul qui l'exerce contre le garant que son débiteur s'est choisi.

On invoque enfin dans ce système les dispositions des articles 1303 et 1933 du Code civil. Aux termes de l'article 1303, le débiteur d'un corps certain, détruit par cas fortuit ou force majeure, doit céder au créancier toutes les actions ou indemnités se rattachant à l'objet détruit. Or le preneur, tenu de rendre, à l'expiration du bail, les lieux dans l'état où il les a reçus, devient par suite de l'incendie débiteur de la maison, qui est un corps certain. Il doit donc céder au propriétaire l'action qu'il s'est réservée par l'assurance contre le risque locatif.

D'après l'article 1933, et si on se borne à considérer le preneur comme un simple dépositaire, la solution serait identique ; le dépositaire est, en effet, tenu, en cas de perte de la chose, de rendre au déposant tout ce qu'il a reçu en échange.

On termine en faisant observer que l'article 2093, aux termes duquel « les biens du débiteur sont le gage

« commun de ses créanciers » ne saurait ici recevoir son application ; que l'action du locataire contre l'assureur n'a jamais fait partie de son patrimoine, n'est jamais entrée dans son actif, et dès lors n'a jamais constitué le gage commun des créanciers.

D'après une deuxième opinion, à laquelle nous aurions donné la préférence sous l'empire du Code civil, on répond au système précédent que le principe d'après lequel l'assurance ne doit pas être une source de bénéfice n'est pas applicable dans l'espèce, puisque l'indemnité allouée à l'assuré ne fait en quelque sorte que passer entre ses mains, étant donné qu'il est responsable à l'égard du propriétaire. D'autre part, si le propriétaire renonçait à tous dommages-intérêts, il est vrai que l'assuré ne pourrait alors encaisser le montant de l'indemnité sans réaliser un bénéfice indû, l'exercice d'une action par le propriétaire ou la simple possibilité de l'exercice de cette action étant la raison d'être de son recours contre l'assureur.

Mais cela ne suffit pas pour entraîner la subrogation tacite ou virtuelle dont parle le système précédent ; on ne trouve nulle part dans les textes un principe sur lequel on puisse fonder un pareil système.

La subrogation que l'on invoque ne présente aucun des caractères de la subrogation conventionnelle qui doit être expresse aux termes de l'article 1250. On ne trouve pas davantage les conditions exigées pour la subrogation légale, puisque les cas en sont limitativement déterminés par l'article 1251.

L'incendie donne naissance à deux actions qui existent sans se confondre.

Quant à l'argument tiré de l'article 1121, cet article

n'a rien de commun avec l'espèce qui nous occupe. Le locataire qui assure son risque locatif n'a pas ordinairement en vue l'intérêt de son propriétaire ; tel n'a pas été le mobile, la cause déterminante de la convention par lui consentie. Il n'a contracté l'assurance que dans son intérêt personnel, en vue de se couvrir d'une perte possible et non dans le but de procurer au propriétaire une garantie nouvelle ni une sorte de cautionnement que les clauses de son bail ne lui imposaient pas.

En principe, du reste, les effets des conventions sont limitées entre les parties, elles ne peuvent nuire aux tiers ni leur profiter, en dehors des cas prévus par l'article 1121. On peut bien, d'après cet article, stipuler au profit d'un tiers, lorsque telle est la condition d'une stipulation que l'on fait pour soi-même ; mais ici, le fermier n'a agi que dans son intérêt personnel, il n'a rien stipulé, nous le supposons du moins, au profit du propriétaire, l'assurance n'a fait l'objet d'aucune condition particulière dans le contrat de louage.

Dès lors, l'article 1121 ne saurait être appliqué ; le principe « qu'on ne peut stipuler en son nom que pour « soi-même », conserve toute sa force.

Les arguments tirés des articles 1303 et 1933 ne sont pas plus concluants.

Le preneur n'est pas, en effet, *débiteur* de la chose louée, dans le sens propre du mot ; il n'en est pas davantage dépositaire. Admettre une pareille assimilation constituerait une violation des caractères essentiels du contrat de louage, contrat dont les règles sont spécialement établies par la loi.

En cas de reconstruction, on nous objecte que, si l'assureur se décide à reconstruire l'immeuble, l'assu-

rance profitera au propriétaire et ce, à l'exclusion de tous les autres créanciers. On en tire cette conséquence que l'indemnité doit être exclusivement attribuée au propriétaire. D'abord cette faculté accordée à l'assureur n'existe pas de plein droit, elle n'est qu'une clause particulière ajoutée par l'assureur au contrat ordinaire.

Mais l'obligation, en pareil cas, n'est pas, comme on le prétend, une obligation de faire qui pourrait être convertie en une somme d'argent, au cas où le débiteur (l'assureur) n'accomplirait pas son obligation.

Il s'agit là d'une obligation alternative au choix du débiteur.

Il faut donc conclure qu'il y a lieu d'appliquer ici les principes généraux et d'attribuer à tous les créanciers cette indemnité. Le bailleur viendra partager au marc le franc avec les autres. Telle était avant la loi de 1889 la solution à laquelle devait, croyons-nous, conduire l'absence d'une disposition expresse relative à l'attribution de l'assurance.

### § II. — Assurance des meubles

En ce qui concerne les objets ou récoltes appartenant au fermier, et qui sont grevés du privilège par application de l'article 2102, la même question se pose.

En cas d'assurance de ces meubles contre l'incendie ou autres risques (grêle, mortalité des bestiaux, etc.), l'indemnité payée à la suite d'un sinistre sera-t-elle attribuée au propriétaire par préférence, ou profitera-t-elle au contraire à tous les créanciers du fermier, sans distinction ?

Les deux systèmes que nous venons d'étudier plus haut se représentent ici, nous nous contenterons de les exposer brièvement.

D'après un premier système, on assimilait complètement à un prix de vente l'indemnité payée, en cas de sinistre, par la Compagnie à laquelle le fermier a assuré ses meubles contre l'incendie ou autres risques. On soutenait que l'indemnité représente uniquement la chose détruite, et que dès lors, la somme versée par l'assureur étant la représentation des meubles au même titre que le prix dans l'hypothèse d'une vente, il était à la fois équitable et juridique de l'attribuer, par préférence, aux créanciers privilégiés, sur les meubles.

Ce système ne nous semble pas fondé en droit. C'est, en effet, un principe constant, en droit, que la perte de l'objet sur lequel le privilège est assis entraîne la perte du privilège lui-même (art. 2180).

Il est évident, que si le gage a péri, le privilège est forcément anéanti avec lui, puisqu'il n'existe plus alors d'objet sur lequel il puisse être exercé.

Le propriétaire ne saurait, par suite, invoquer son privilège ni le droit de preférence qui en résulte à son profit sur l'indemnité payée par l'assureur au fermier, en cas d'incendie de son mobilier ou de ses récoltes, en cas de mort d'un de ses animaux ou autre sinistre.

Cette indemnité ne représente pas le prix des choses détruites, le fermier qui fait assurer son mobilier ou ses récoltes ne stipule que dans son intérêt personnel, en vue de se garantir contre les pertes qu'un événement futur pourrait lui causer. L'indemnité due en cas de sinistre n'est donc rien autre chose que la représentation

du préjudice causé par cet événement, en échange des primes qui ont été payées par l'assuré.

Dès lors, les sommes versées par la Compagnie ne l'ont pas été en paiement d'une chose qui n'a pu être ni livrée ni vendue, puisqu'elle ne formait pas l'objet de la convention, mais en exécution d'une obligation prise par l'assureur, en vertu d'un contrat aléatoire spécial ayant uniquement pour but la garantie d'un sinistre.

### § III. — Recours du voisin

*A qui doit appartenir le bénéfice de cette assurance ? — Responsabilité.*

Ici la question, il faut l'avouer, est beaucoup plus délicate ; nous croyons, néanmoins, devoir maintenir le système que nous avons précédemment admis, mais nous devons reconnaître que la situation est assez différente. Il faut distinguer plusieurs cas.

*A*. Le fermier a payé une prime à une Compagnie d'assurances qui, en revanche, s'est engagée au cas où la ferme communiquerait le feu à des bâtiments contigus, appartenant à des tiers, à prendre le fait et cause de l'assuré et à le mettre à l'abri des réclamations de ses voisins. Ne pourrait-on pas dire qu'ici le fermier a stipulé, non seulement pour son compte personnel, mais encore au profit d'un tiers, le voisin (art. 1121 du Code civil), et admettre, dès lors, que cette stipulation est valable au profit de ce tiers, qu'il peut en profiter et exercer même contre l'assureur une action directe qui

lui permettra d'éviter les conséquences de l'insolvabilité possible du fermier ?

*B.* D'un autre côté, en supposant l'hypothèse inverse, c'est-à-dire que la ferme brûle et qu'une indemnité soit due par les voisins qui ont communiqué le feu, il y a lieu de se demander si, en pareil cas, le propriétaire de la ferme n'a pas un droit exclusif à l'indemnité due par le voisin. Cette indemnité, ayant pour objet la réparation du préjudice causé à la chose même du propriétaire, n'est pas la représentation de la chose ; mais elle représente la créance que le propriétaire aurait *directement* contre le voisin en vertu de l'article 1382. Dès lors, cette action en indemnité n'est jamais entrée dans le patrimoine du fermier, elle ne devait y figurer, du reste, à aucun titre.

*C.* Enfin, un dernier cas peut se présenter ; l'auteur du sinistre a assuré son recours du voisin, ici la solution doit être la même que dans l'hypothèse qui précède.

Après quelques arrêts en sens contraire [1], la jurisprudence [2], avec la majorité des auteurs [3], était unanime à se prononcer dans le sens du système que nous avons

[1] Colmar, 25 août 1826 ; S., 28, 2, 17. — Rouen, 25 juillet 1828 ; S., 31, 1, 291. — Paris, 13 mai 1837 ; S., 37, 2, 372.

[2] Cass., 28 juin 1831 ; *Palais chronologique*. — Grenoble, 27 févr. 1834 ; S., 34, 2, 367. — Colmar, 11 mars 1852 ; *Palais*, 1854, 1, 267. — Cass., Req., 20 déc. 1859 ; *Palais*, 1860, p. 146 ; D., 1860, 1, 68. — Cass., Req., 31 décembre 1862 ; D., 63, 1, 423. — Paris, 21 août 1868 ; *Palais*, 69, p. 471. — Paris, 8 déc. 1879 ; *Palais*, 80, p. 942.

[3] Pont, *Priv.*, t. II, n° 698. — Massé et Vergé, t. V, p. 229. — Aubry et Rau, t. III, p. 490. — Ruben de Couderc, v° *Assurances terrestres*, n° 226. — Troplong, *Priv. et hyp.*, t. III, n° 890. — Duranton, t. XX, n° 328. — Laurent, t. XXI, n° 409.

soutenu et à refuser, par suite, aux créanciers privilégiés ou hypothécaires tout droit exclusif sur les indemnités d'assurances, qu'il s'agisse d'une assurance *réparation* ou d'une assurance *responsabilité ;* aucun texte, en effet, ne leur accordait le bénéfice de ces assurances, et dans le silence de la loi, il était impossible, semble-t-il, comme nous l'avons vu en réfutant les arguments du système contraire, de donner au privilège une pareille extension.

Comme tout créancier ordinaire, le créancier privilégié pouvait sans doute exercer contre l'auteur responsable du sinistre ou contre la Compagnie les actions de son débiteur, en invoquant le droit général de l'article 1166, mais il venait, par suite, forcément en concours sur l'indemnité avec les autres créanciers de l'assuré.

Si le refus de l'attribution privilégiée de l'indemnité n'était, comme nous l'avons reconnu, que la conséquence fatale des principes généraux de notre droit, on ne peut méconnaître qu'en législation, tout au moins, un pareil système ne méritât de très vives critiques. Elles ne lui furent pas ménagées.

On reprochait, avec raison croyons-nous, à cette solution d'être contraire à l'équité.

Le fait de l'incendie va, effectivement, avoir un résultat étrange. D'une part, les créanciers ayant hypothèque ou privilège sur l'immeuble, c'est-à-dire les créanciers les plus vigilants, ou tout au moins les plus favorables, vont être constitués en perte, par suite du sinistre. Leur droit exclusif réel sur l'immeuble ou les meubles qui le garnissent, en vertu duquel, le cas échéant, ils peuvent en provoquer la vente et leur col-

location privilégiée sur le prix, est anéanti ; ils en sont réduits à concourir au marc le franc sur la somme versée par la Compagnie ou l'auteur responsable du sinistre, et à ne retirer qu'un tant pour cent, plus ou moins insuffisant.

D'autre part, les créanciers chirographaires, au contraire, qui ont suivi la foi de leur débiteur, qui n'ont pu compter, par suite, à aucun titre sur l'immeuble grevé de sûretés réelles, ou qui n'avaient aucun droit privatif sur les meubles de leur débiteur, voient leur situation améliorée par suite du sinistre. L'indemnité tombant dans le patrimoine de leur débiteur, antérieurement insolvable, va leur permettre de venir au marc le franc, pour une partie, peut-être considérable, de leurs créances. Ils auront donc réalisé un bénéfice indû, par suite du malheur d'autrui.

## DEUXIÈME SECTION

### Loi du 19 février 1889, relative à l'attribution des indemnités dues par suite d'assurances

Le Code civil n'accordait, nous l'avons vu, aux créanciers privilégiés ou hypothécaires aucun droit de préférence, sur l'indemnité payée par une Compagnie d'assurances, en cas de sinistre.

Une proposition, tendant à affecter l'indemnité due en cas d'assurances d'immeubles, de récoltes ou d'objets mobiliers au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires, avait bien été déposée au moment de la discussion de la réforme hypothécaire en 1850.

Mais cette proposition n'avait pas eu de suite [1].

Cependant, dans un certain nombre de pays où le Code civil était appliqué, on avait jugé à propos de réformer, sur ce point, la législation empruntée à la France. C'est ainsi qu'en Belgique, une loi du 16 décembre 1851 a affecté, dans son article 10, l'indemnité due en cas d'assurances d'immeubles, de récoltes ou d'objets mobiliers, au paiement des créances privilégiées ou hypothécaires, suivant le rang de chacune d'elles, à moins, toutefois, que cette indemnité ne fût employée à la reconstruction ou à la réparation soit des bâtiments, soit des objets incendiés.

Une disposition analogue était adoptée récemment par une loi de l'île Maurice, aujourd'hui colonie anglaise (ordonnance de 1881).

Enfin, nous devons ajouter qu'une loi du 4 juillet 1881, applicable à l'Alsace-Lorraine, décide, dans son article 1er, que les indemnités attribuées par suite d'assurances contre l'incendie d'un bâtiment, ou d'objets dépendant d'un immeuble et déclarés immeubles par la loi, seraient considérées comme faisant partie de la fortune immobilière, au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires ayant des droits sur l'immeuble, antérieurement à l'incendie.

### § Ier. — Travaux législatifs

Une Commission, nommée en 1879, avait élaboré un projet de loi intitulé : « Loi sur l'organisation du crédit agricole. »

[1] *Moniteur universel*, 1851, p. 1808.

Ce projet fut déposé sur le bureau du Sénat, le 22 juillet 1882.

Il contenait un article 15 ainsi conçu : « Tous les « privilèges mobiliers s'exercent, dans l'ordre de leurs « classements, sur les indemnités, dans les Compagnies « d'assurances contre l'incendie, la grêle, la mortalité « des bestiaux, et autres risques agricoles. »

A l'appui de cet article, modifié par la Commission et devenu l'article 25, le rapport contenait le passage suivant : « Cette disposition, absolument conforme à « l'équité, est de nature à favoriser le crédit mobilier ; « elle dispense de formalités inutiles ; elle édicte une « règle claire et précise qui ne laisse subsister aucun « doute, tout en ne laissant place à aucun abus [1]. »

Passant ensuite à l'explication de cet article, le rapporteur en indiquait ainsi la portée générale :

« ..... Le classement, sous un titre particulier, « affirme mieux le caractère général de la réforme ; il « nous a suffi de reproduire le texte de l'ancien article « 15, en effaçant, toutefois, le mot *agricole* qui parais- « sait en limiter l'étendue. »

Cet article 25 est ainsi conçu :

« Tous les privilèges mobiliers s'exercent, dans « l'ordre de leur classement, sur les indemnités dues « par les Compagnies d'assurances, contre l'incendie, « contre la grêle, contre la mortalité des bestiaux et les « autres risques. Néanmoins, les paiements faits de « bonne foi, avant opposition, sont valables. »

Cet article, conçu en termes généraux, attribuait

[1] V. Rapport Labiche, *Journal officiel*, Sénat; Documents 1883; Ann. n° 464, p. 1002.

donc les indemnités d'assurances, non pas seulement aux créanciers privilégiés pour cause agricole, mais à tous les créanciers privilégiés pour cause mobilière, sans distinction.

Lors de la discussion générale qui s'ouvrit le 30 novembre 1883, l'article 1er du projet complexe, élaboré par le Sénat, vint seul à l'ordre du jour.

Après l'échec de cet article, qui fut repoussé à une énorme majorité, le débat, sur la demande de la Commission, fut ajourné sur les autres points.

Une enquête complémentaire eut lieu, avec le concours de la Société nationale d'agriculture et de tous ses représentants. Il en résulta un nouveau projet qui fut déposé le 6 décembre 1887.

La nouvelle proposition, conçue dans une vue plus large que la précédente, avait dû modifier son titre. Elle ne s'intitule plus : « Loi sur le crédit agricole », mais « Loi sur le crédit mobilier. »

En ce qui concerne les assurances, le nouvel article 2 ne fait que reproduire la disposition du projet de 1883. Cet article s'exprime ainsi : « Tous les privilèges mobi-« liers s'exercent, dans l'ordre de leur rang, sur les « indemnités dues par les Compagnies d'assurances « contre l'incendie, contre la grêle, la mortalité des bes-« tiaux et les autres risques. Néanmoins, les paiements « faits de bonne foi, avant opposition, sont valables. »

Cette nouvelle rédaction de l'article introduit, comme il ressort de ses termes, une innovation considérable : le bénéfice de l'attribution des indemnités d'assurances n'est plus exclusivement réservé aux privilèges mobiliers. Tous les créanciers privilégiés ou hypothécaires peuvent s'en prévaloir.

C'est dans ces conditions que le projet fut enfin soumis à la délibération du Sénat, le 31 janvier 1888.

L'article 2 fut adopté après un amendement proposé par M. Lacombe, dans la séance du 6 mai ; cet amendement, qui devait devenir l'article 3 de la loi nouvelle, était ainsi conçu : « Il en est de même des indemnités « dues en cas de sinistre par le locataire ou le voisin, « par application des articles 1733 et 1382 du Code « civil.

« En cas d'assurance du risque locatif, ou du recours « du voisin, l'assuré ou ses ayants droit ne pourront « toucher tout ou partie de l'indemnité, sans que le « propriétaire de l'objet loué, le voisin ou le tiers « subrogé à leurs droits n'aient été désintéressés des « conséquences du sinistre. »

La Chambre, dans les séances du 26 janvier et du 5 février 1889, adopta, en première lecture sans aucune discussion, le projet de loi voté par le Sénat.

Comme cette question d'assurance ne se présentera, le plus souvent, dans le cas qui fait l'objet de notre étude, en matière de bail rural, que dans l'hypothèse où il s'agit d'assurances contractées par le fermier lui-même, soit pour la garantie du risque locatif dont il est tenu, aux termes de l'article 1733, soit pour la garantie des objets mobiliers ou récoltes qui lui appartiennent et qui constituent le gage du bailleur, nous nous contenterons d'indiquer brièvement ce qui est relatif aux recours des voisins.

## § II. — Étude de la loi du 19 février 1889

Cette loi de 1889, comme on a pu le voir par le rapide exposé historique qui précède, n'a pas été adoptée sans donner lieu à de graves difficultés. Jusqu'à sa promulgation, les propriétaires en étaient réduits à recourir à un expédient qui consistait à se faire consentir par le bail une subrogation expresse et conventionnelle dans les indemnités qui pouvaient être dues au fermier. Aujourd'hui, cette subrogation a lieu de plein droit.

La loi nouvelle contient quatre articles ; nous ne reviendrons pas sur le premier, ayant eu déjà l'occasion de l'examiner, en étudiant les restrictions apportées au privilège du bailleur d'un fonds rural.

Les articles 2 et 3 s'occupent, tout spécialement, des indemnités qui peuvent être dues au fermier par suite d'assurances contre l'incendie, la grêle, etc.

L'article 2 dispose que « les indemnités dues par « suite d'assurances contre l'incendie, contre la grêle, « contre la mortalité des bestiaux ou les autres risques, « sont attribuées, sans qu'il y ait besoin de délégation « expresse, aux créanciers privilégiés ou hypothécaires, « suivant leur rang. Néanmoins, les paiements faits de « bonne foi, avant opposition, sont valables. »

Cet article, comme on le voit, vient couper court aux difficultés dont nous avons parlé précédemment, en ce sens que les indemnités dues au fermier sont attribuées par préférence aux créanciers privilégiés ou hypothécaires.

La question était autrefois vivement controversée ; et d'accord en cela avec la majorité des auteurs et la jurisprudence, nous avons cru devoir refuser tout droit de préférence au bailleur sur les indemnités dues au fermier à la suite d'un sinistre.

L'article 2 de la loi nouvelle est venu consacrer la solution contraire.

L'objet de l'article 2, disait M. Labiche, « consiste à « assimiler de plein droit l'indemnité payée par les « Compagnies d'assurances à un prix de vente des « objets assurés, sur lesquels existent soit des privi- « lèges, soit des hypothèques. L'adoption de l'article « aura donc pour effet de faire porter sur les indem- « nités dues pour assurances les privilèges ou hypo- « thèques qui, en cas de vente, auraient pu s'exercer « sur le prix. »

Il importe de remarquer que l'article 2, voté à la suite du rapport dont nous venons de citer un extrait, est conçu dans des termes généraux et s'applique à toutes indemnités quelconques qui peuvent être dues pour assurances terrestres.

Le projet primitif n'attribuait pas l'indemnité à tous les créanciers munis de sûretés réelles sur la chose assurée, mais seulement aux créanciers ayant un privilège mobilier, et dans le cas d'assurances contre un risque agricole.

L'article 2 de la loi de 1889 s'écarte donc sensiblement du projet primitif. La loi, en effet, ne distingue pas suivant la nature mobilière ou immobilière de la chose assurée ; elle ne distingue pas davantage suivant la nature du risque ou la qualité de l'assureur.

Lors de la première lecture, le texte portait : « des

« indemnités dues par les Compagnies d'assurances » ; mais, avant l'adoption définitive, trouvant sans doute cette rédaction trop étroite, on supprima les mots : « Compagnies d'assurances » pour y substituer la rédaction actuelle : « Les indemnités dues par suite « d'assurances. »

M. Labiche, rapporteur, expliquait ainsi cette modification dans la séance du 6 mars : « Mentionner les « Compagnies d'assurances seulement, c'était restreindre « l'application de la loi au cas le plus ordinaire, celui « où l'assurance est faite par une Compagnie. Nous « avons pensé qu'il pouvait y avoir des assurances qui « n'étaient pas l'œuvre d'une Compagnie, des assureurs « qui étaient de simples particuliers isolés. Nous avons « dû en conséquence substituer à la formule première « une formule plus complète. »

L'article 2 attribue l'indemnité aux créanciers privilégiés ou hypothécaires « sans qu'il y ait besoin de délégation expresse ».

Une difficulté pourrait s'élever au sujet de ces mots « une délégation expresse ». Autrefois, les créanciers hypothécaires avaient l'habitude de stipuler d'une façon expresse la cession par leur débiteur de ses droits éventuels contre une Compagnie d'assurance. Mais, cette stipulation n'était valable qu'après remise de la police et notification à l'assureur de la cession intervenue, dans les formes prévues par l'article 1690. Une délégation expresse est aujourd'hui inutile, mais quel est le caractère juridique du droit conféré aux créanciers privilégiés ou hypothécaires par l'article 2 ?

On l'interprète de différentes façons.

Les uns y voient une délégation tacite, existant de

plein droit et rendant inutile toute délégation conventionnelle, d'autres au contraire ont émis l'idée d'une subrogation personnelle, pour d'autres on serait en présence d'une véritable subrogation réelle.

Nous ne croyons pas devoir développer tous ces systèmes ; citons seulement le premier qui nous semble de tous points conforme au texte et à l'esprit de la loi.

M. Lacombe, en effet, membre de la Commission, et l'un des principaux auteurs de la loi, explique ainsi la portée de la réforme : « D'après l'article 2, disait « M. Lacombe dans la séance du 2 février, les droits « des créanciers privilégiés ou hypothécaires sont « transportés de plein droit sur les indemnités qui « seront allouées par les Compagnies d'assurances. « C'est là une modification complète du droit actuel, « non seulement en ce sens que cette subrogation « n'existe pas de plein droit, mais en outre, en ce « sens que le projet fait échapper une série de « valeurs mobilières, de créances, aux dispositions de « l'article 1690, d'après lequel le cessionnaire n'est « saisi à l'égard des tiers que par la notification du « contrat de transport. »

Puis, dans la séance du 6 mars : « Désormais à côté « de la délégation conventionnelle, il existera une délé- « gation de plein droit au profit des créanciers privi- « légiés ou hypothécaires. »

S'il y a bien une délégation de plein droit, légale, il est clair que les formalités de l'article 1690, et notamment celle de la notification, qui ne sont relatives qu'au cas de cession conventionnelle ne sauraient s'appliquer dans notre hypothèse.

La loi attribue l'indemnité « aux créanciers privilégiés « ou hypothécaires suivant leur rang ».

Il importe de déterminer dans quel ordre le bailleur d'immeubles sera appelé à profiter de l'indemnité due en cas de sinistre.

L'assureur doit, selon nous, avant de payer l'assuré, vérifier la situation hypothécaire de la chose assurée. Cette affirmation ne semble pas contestable, en présence de l'assimilation faite lors de la discussion au Sénat de l'indemnité d'assurance à un prix de vente.

« ..... En un mot, a dit M. Labiche, l'article 2 *assimile*, « sans qu'il soit besoin de stipulation expresse, l'*indem-* « *nité au prix*, c'est-à-dire permet d'exercer, en cas de « sinistre, sur les indemnités dues par les *assureurs*, *le* « *droit de préférence* qui, en cas *de vente*, aurait été *exercé sur le prix de l'objet assuré*[1] ».

« Ces indemnités, a dit M. Maunoury, seront attribuées, « seront considérées comme la représentation de l'objet « sinistré au même titre que le prix de vente de cet « objet ; la somme due par le locataire ou par le voisin « sera considérée aussi comme la représentation de « l'immeuble et *distribuée suivant les mêmes règles que* « *l'aurait été le prix de vente* ».

Dès lors, on peut considérer la Compagnie comme étant dans une situation analogue à celle de l'acheteur qui est tenu, pour payer valablement, de vérifier les registres hypothécaires.

Pour les créanciers hypothécaires, l'état des inscrip-

[1] Sénat, Séance du 10 février 1888 ; *Journal officiel ;* Débats parlementaires ; Sénat, p. 132.

tions pourra renseigner utilement l'assureur. Toutefois, il n'en est pas toujours ainsi ; l'état des inscriptions indiquera bien l'ordre, lorsqu'il s'agit d'hypothèques assujetties à la formalité de l'inscription.

Mais il peut se faire, alors qu'un état négatif est produit par le Conservateur des hypothèques, qu'il existe néanmoins certaines hypothèques, dispensées d'inscription et qui n'en produisent pas moins tous les effets des hypothèques régulièrement inscrites.

La même observation s'applique, si nous nous préoccupons plus particulièrement des privilèges spéciaux sur les meubles, de l'article 2102 ; ces privilèges produisent effet, indépendamment de toute inscription.

La loi de 1889 ne semble pas s'être préoccupée des créanciers ayant hypothèque légale. Aucune notification ne doit leur être faite lors de la distribution de l'indemnité, et cependant, ces créanciers sont aux yeux de la loi les plus intéressants. A quelles conditions pourront-ils exercer leur droit de préférence sur l'indemnité ?

En matière de purge, la loi du 21 mai 1858 leur accorde, pour produire utilement à l'ordre qui est ouvert, un délai exceptionnel de trois mois, à partir de l'expiration du délai que l'article 2094 leur donne pour s'inscrire. Ce délai écoulé, ils sont déchus complètement de leur droit de préférence. Cette même disposition doit-elle être appliquée dans l'hypothèse qui nous occupe, de telle sorte que les créanciers à hypothèque légale seront déchus de tous droits, par le seul fait que l'ordre sur l'indemnité n'est ouvert que plus de trois mois après le sinistre ?

Nous croyons que les dispositions de la loi de 1858

ne sont pas applicables dans l'hypothèse qui nous occupe. La déchéance dont sont frappés les créanciers hypothécaires est basée sur une négligence de leur part. Il ne faut pas oublier, en effet, qu'une notification régulière aurait dû leur être faite. Ici, au contraire, nous ne trouvons rien de semblable, l'assureur n'est pas tenu de faire la notification dont nous parlions.

On ne saurait donc imputer aux créanciers hypothécaires, qui n'ont pas été prévenus, aucune négligence blâmable. Dès lors, ces créanciers pourront utilement produire, tant que l'indemnité n'aura pas été distribuée, même après l'expiration des délais ci-dessus.

Il faut remarquer que cette situation des créanciers n'est pas si avantageuse qu'elle le paraît au premier abord. Car si le droit de préférence reste opposable à l'assureur, il n'en est pas moins vrai que la plupart du temps l'indemnité sera réglée très peu de temps après le sinistre, auquel cas les créanciers à hypothèque légale ne sauraient être admis à critiquer le paiement, à moins d'établir la mauvaise foi de l'assureur.

Conformément au droit commun, la preuve de la mauvaise foi incombe au créancier ; cette preuve peut être faite par tous les moyens. Il est certain que la mauvaise foi résultera, et c'est bien ce que semble dire le texte, d'une opposition pratiquée aux mains de l'assureur. Mais la formalité de l'opposition n'est pas indispensable ; la preuve de la mauvaise foi résulterait, suffisamment, d'un avis transmis à l'assureur par lettre ou même verbalement. Il faudrait même admettre que la mauvaise foi existerait par ce seul fait que l'assureur aurait appris la qualité des créanciers d'une façon indirecte. Mais, dans tous ces cas, il faut bien convenir que

la preuve de la mauvaise foi deviendra fort difficile pour le créancier chargé de l'administrer.

En ce qui concerne le bailleur, sa situation est ana logue à celle du créancier ayant hypothèque légale, puisque le privilège qu'il tient de l'article **2102** n'est pas assujetti à la formalité de l'inscription. Dès lors, sa situation sera la même que dans l'hypothèse précédente, l'assureur pourra ignorer son existence et passer outre au règlement de l'indemnité.

Mais ceci posé, en admettant que l'assureur connaisse le bailleur, ou que celui-ci se soit fait connaître, à quel rang le bailleur sera-t-il payé sur l'indemnité due à son locataire ?

La solution de cette question nécessiterait ici l'étude du classement des privilèges que nous examinerons plus loin.

Qu'il nous suffise de dire que, d'après le système que nous admettons, le bailleur serait primé par les créanciers privilégiés de l'article **2101**, et viendrait, en sa qualité de gagiste, au rang que nous lui avons assigné.

A propos du rang des créanciers, une autre difficulté peut se présenter dans l'hypothèse où le fermier aurait cédé sa créance éventuelle contre la Compagnie à un créancier chirographaire, avant l'établissement du privilège qui grève actuellement les objets assurés.

Si nous supposons une cession de créance, effectuée dans des conditions régulières, elle constitue une vente, et par suite la créance contre l'assureur n'existe plus dans le patrimoine du vendeur, elle appartient au cessionnaire. La notification à l'assureur a rendu cette cession parfaite à l'égard des tiers ; les créanciers privilé-

giés n'ont, dès lors, aucun droit sur l'indemnité déjà aliénée au moment de la naissance de leur privilège.

On pourrait objecter peut-être que, sans doute, l'indemnité ne fait plus partie du patrimoine du fermier, et qu'en effet la notification a rendu l'aliénation opposable aux tiers, mais que le bailleur possède un privilège sur les meubles introduits dans son immeuble, alors même qu'ils appartiennent à des tiers, pourvu qu'il soit de bonne foi.

Cet argument semble sérieux au premier abord, et serait même fondé si nous nous trouvions en présence de meubles ordinaires. Mais ici il ne s'agit pas de choses corporelles, et l'article 2279 ne saurait dès lors, recevoir son application. Évidemment les créances sont meubles, mais ce sont des meubles incorporels qui échappent à l'application de la règle, « en fait de meubles possession vaut titre », et sont soumises à des règles particulières résultant des articles 1583, 1667 et 1690. La possession du titre de créance ne présente aucun intérêt, la possession des meubles assurés ne saurait donc faire attribuer au bailleur l'indemnité qui peut être due. En réalité, la règle précitée ne s'applique pas ici, il s'agit de meubles soumis à des règles spéciales; le bailleur, au point de vue de la cession, est un tiers, et des lors, cette cession est parfaite à son égard comme à l'égard de tous, par le seul fait de la notification. Il ne saurait donc exercer un privilège à l'encontre du cessionnaire.

*Article 3*, § 1. — Cet article est ainsi conçu : « Il en « est de même des indemnités dues en cas de sinistre « par le locataire ou par le voisin, par application des « articles 1733 et 1382 du Code civil ».

Ce premier alinéa de l'article 3 attribue aux créanciers privilégiés ou hypothécaires, suivant leur rang, le montant des indemnités dues en cas de sinistre par le locataire ou le voisin, par application des articles 1733 et 1382 du Code civil.

M. Lacombe, dont cet alinéa ne fait que reproduire l'amendement qu'il proposait au cours de la discussion, justifiait ainsi sa proposition : « Si l'immeuble est assuré, « on trouve juste que l'indemnité soit dévolue aux « créanciers privilégiés ou hypothécaires. Mais, si l'immeuble non assuré est entre les mains d'un locataire, « responsable de l'incendie, l'indemnité qui est due par « ce locataire a évidemment le même caractère vis-à-vis « du propriétaire et de ses créanciers que celle que « devait la Compagnie d'assurance. Si donc l'une de ces « indemnités doit être distribuée entre créanciers privilégiés ou hypothécaires, suivant leur rang, on ne « voit pas pourquoi il n'en serait pas de même de « l'autre ».

Ces indemnités dues soit en vertu du bail, article 1733, soit à titre de dommages-intérêts, en vertu du principe général de l'article 1382, sont donc dans la pensée du législateur, au point de vue qui nous occupe, assimilées aux indemnités prévues par l'article 2. Dès lors, les mêmes règles doivent les régir ; nous nous contenterons donc, pour les détails, de renvoyer aux explications précédemment données sur l'article 2.

*Article 3*, § 2. — « En cas d'assurance du risque locatif ou du recours du voisin, l'assuré ou ses ayants « droit ne pourront toucher tout ou partie de l'indemnité, sans que le propriétaire de l'objet loué, le voi-

« sin ou le tiers subrogé à leurs droits aient été désinté-
« ressés des conséquences du sinistre ».

Deux hypothèses sont prévues dans cet alinéa : celle du risque locatif et celle du recours du voisin.

S'il s'agit du recours du voisin, trois cas peuvent se présenter en matière de bail rural :

*a*. Un fermier a assuré son recours du voisin et met le feu chez celui-ci, ce n'est pas le fermier qui touchera l'indemnité due par la Compagnie : c'est le sinistré directement (c'est la dernière hypothèse de l'article 3) ; si ce sinistré est lui-même un fermier, la solution sera la même que dans l'hypothèse *b*.

*b*. Si la maison du voisin communique le feu à la mienne, j'ai un recours contre mon voisin, et si ce voisin a assuré ce risque, l'indemnité d'assurance à laquelle il aura droit m'est spécialement attribuée. Il faut remarquer que cette attribution de l'indemnité ne suppose en aucune façon les relations de bailleur à preneur, mais le seul fait du voisinage, nous n'avons donc pas à insister sur ce point.

*c*. Le feu est communiqué à la ferme par le voisin ; celui-ci doit une indemnité au fermier pour avoir brûlé *ses meubles ;* l'indemnité sera attribuée aux créanciers privilégiés sur les meubles, spécialement au bailleur, et non répartie au marc le franc entre tous les créanciers du fermier (art. 2 et 3, 1$^{er}$ alinéa), (solution indépendante, de l'assurance recours du voisin).

Si, dans le cas précédent, l'auteur du sinistre a assuré son recours du voisin, la solution est la même, mais c'est la Compagnie qui devra payer les créanciers de son assuré, suivant leur rang de préférence ; le bailleur,

notamment, pourrait se plaindre de ce que la Compagnie verse l'indemnité dans la caisse du fermier.

La deuxième hypothèse, risques locatifs, mérite au contraire d'attirer notre attention.

Un locataire, responsable à l'égard du propriétaire, en cas d'incendie de la maison qu'il occupe, assure ce risque ; ici encore, la loi attribue au propriétaire, et ce par *préférence*, le montant de l'indemnité due par l'assureur.

On peut se demander, en présence du texte de l'article 3, § 2, quelle est la nature du droit accordé au bailleur. Il est certain que le législateur a voulu, avant tout, que l'indemnité profitât exclusivement au propriétaire ou au voisin. Il faut remarquer, toutefois, que le texte ne démontre pas que le législateur ait entendu attribuer à ces créanciers un *privilège* sur l'indemnité.

Aussi, dans un premier système, refuse-t-on au bailleur tout droit direct et personnel et même tout droit de préférence sur l'indemnité.

Il résulte, dit-on, des travaux préparatoires, que le législateur n'a pas cru devoir aller jusqu'à la création d'un privilège pour protéger les créanciers dont il s'occupe, dans l'article 3, § 2. En effet, M. Lenoël proposait bien, dans la séance du 2 février 1889, « de su-« broger de plein droit le propriétaire dans l'indemnité « d'assurance pour risque locatif ». Mais son amendement fut alors ajourné ; la proposition qu'il contenait fut reprise par M. Lacombe qui la soutenait dans les termes suivants, dont rien n'indique l'idée d'établir un privilège :

« Le deuxième paragraphe de l'article 2 est relatif au

« cas d'assurance consentie par le locataire ou le voisin « de leurs risques respectifs. Jusqu'à présent, l'in- « demnité due en cas de sinistre, à la suite de l'assu- « rance des risques locatifs ou du recours du voisin, « n'est pas dévolue, d'une manière spéciale, au pro- « priétaire dont l'immeuble a été incendié ; il peut être « ruiné par le fait du locataire ; celui-ci, de son côté, « peut n'avoir rien à perdre, parce qu'il est suffisamment « assuré. Mais, au lieu de servir à réparer les consé- « quences du sinistre, l'indemnité est le gage des créan- « ciers du locataire, dont la situation pourra être ren- « due meilleure par la faute imputable à leur débiteur ; « le propriétaire sera primé par les cessionnaires de « l'indemnité, ou, s'il n'y a pas de cession, il viendra « en concours au marc le franc avec tous les créanciers « saisissants. Il y a là une situation anormale à laquelle « mon article additionnel a pour but de remédier. »

La loi de 1889, dit-on, ne crée donc pas de privilège, elle se borne à frapper d'indisponibilité le montant de l'indemnité due par l'assureur. Il est facile de voir la différence qui existe entre cette situation et la création d'un privilège.

Au lieu de pouvoir invoquer le droit de préférence tel qu'il est attaché à tout privilège, le seul avantage que le bailleur tient de la loi consiste, d'après le premier système, en ce que l'assureur doit se refuser à verser le montant de l'indemnité tant que le bailleur n'aura pas été désintéressé. Il exerce une sorte de droit de rétention.

Mais ce droit de rétention n'est efficace que dans le cas où la somme due et retenue par la Compagnie est supérieure au montant de la dette du fermier, ce qui

arrivera bien rarement. En fait, l'indemnité due par l'assureur et frappée du droit de rétention sera toujours inférieure au montant de la dette. Dès lors, l'assuré n'a aucun intérêt à rendre disponible l'indemnité ; il ne pourrait le faire, la plupart du temps, qu'en déboursant personnellement une certaine somme. Donc, en fait, le bailleur profitera bien rarement du bénéfice que la loi de 1889 a entendu lui accorder. Le propriétaire aura, sans doute, une ressource, celle de se faire céder par son fermier, à titre de *datio in solutum*, sa créance contre l'assureur ; cette cession étant régularisée suivant les prescriptions de l'article 1690, le bailleur sera mis au lieu et place du fermier et aura le bénéfice exclusif de l'indemnité.

De plus, la loi de 1889 n'est pour rien dans ce résultat, si nous supposons qu'il soit accepté.

Avant cette loi, le bailleur pouvait traiter avec son fermier dans les même conditions, et même il se faisait subroger, dans presque tous les baux, dans tous les droits du fermier contre l'assureur. Cette cession était devenue, dans les baux authentiques du moins, une véritable clause de style.

Ainsi non seulement la loi de 1889 n'a procuré à ce sujet aucun *avantage particulier*, si nous supposons que le bail contenait une délégation de l'indemnité, mais elle n'a même pas atténué les inconvénients qui résultaient précédemment de cette délégation conventionnelle.

Aujourd'hui comme auparavant, si le bailleur créancier exerce des poursuites contre son fermier, ces poursuites ont pour conséquence d'entraîner une *renonciation*

tacite à la rétention pratiquée à son profit par l'assureur. Dès lors, étant donné que l'indisponibilité ne confère pas de droit de préférence au bailleur, la renonciation tacite qu'il fait de son droit de rétention a pour résultat de le dessaisir de son gage qui, au lieu d'être affecté à la garantie de sa créance, va devenir le gage commun de tous ses créanciers. Et on ajoute que dans ces conditions, malgré la réforme de la loi nouvelle, on assistera au marché qui avait lieu auparavant, marché signalé lors de la discussion et dont la réforme devait éviter le retour.

Le propriétaire, au lieu de poursuivre directement son locataire, s'adressait à l'assureur et moyennant paiement d'une indemnité supérieure à celle qu'il aurait obtenue en subissant le concours des créanciers, renonçait à toute action contre son fermier. L'assureur y trouvait son avantage et le propriétaire aussi.

Dans un deuxième système, à l'appui duquel on invoque le texte de l'article 3 et les travaux préparatoires, on soutient au contraire que le bailleur aura un droit direct et personnel sur l'indemnité d'assurance. Le deuxième système nous semble mieux fondé; seul en effet, il est en harmonie avec l'esprit de la loi nouvelle qui a eu en vue de faire œuvre utile, en évitant le concours de tous les créanciers, dans l'hypothèse dont il s'agit, sur l'indemnité due par l'assureur.

Or, avec le premier système, nous l'avons vu, la protection que la loi a entendu accorder au propriétaire serait illusoire, ce qui est inadmissible.

Le système que nous adoptons est longuement développé par M. Guillouard, qui repousse le système con-

traire admis dans une note, sous un arrêt de Nancy [1]. Nous extrayons les passages suivants de la dissertation de M. Guillouard [2]. « Nous croyons que (la loi de 1889), « entendue avec soin, conserve au profit du bailleur un « droit direct et personnel sur l'indemnité d'assurance. »

C'est d'abord ce qui résulte du texte de l'article 3 : « l'assuré ou ses ayants droit ne pourront toucher tout « ou partie de l'indemnité, *sans que le propriétaire de « l'objet loué*, le voisin... aient été désintéressés des con- « séquences du sinistre. » L'indemnité d'assurance appartient donc d'abord au bailleur ou au voisin, et elle n'appartient à l'assuré qu'après que ceux-ci ont été désintéressés.

Les travaux préparatoires de la loi viennent confirmer cette interprétation. M. Maunoury, dans un rapport à la Chambre des députés, s'est exprimé dans les termes suivants : « Lorsque le locataire et le voisin se « sont fait assurer pour le montant de l'indemnité qui « pourra leur être réclamée par le propriétaire incendié, « il est clair que le droit de réclamer le versement à « leur profit de cette indemnité ne naîtra que lorsqu'ils « l'auront payée au propriétaire, car c'est contre le « risque de ce paiement qu'ils ont contracté l'as- « surance » [3].

On ne peut pas dire plus clairement que le droit à l'indemnité n'est qu'un droit subsidiaire pour l'assuré, droit qui ne naît dans le système de la loi nouvelle qu'après que le propriétaire ou le voisin ont été désintéressés.

[1] Nancy, 13 mai 1893, D., 94, t. II, p. 439.
[2] Guillouard, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 165 ; t. II, p. 97, *in fine*.
[3] Dalloz, 1889, t. IV, p. 31.

Nous croyons devoir faire observer ici la différence de rédaction qui existe entre l'article 2, et le paragraphe 2 de l'article 3.

D'après l'article 2, il semblerait que tout paiement fait de bonne foi par l'assureur est libératoire pour lui.

Il nous semble difficile de concilier cette disposition avec les termes de l'article 3, qui défendent à l'assureur de se dessaisir tant que le propriétaire ou le voisin n'a pas été payé.

Le seul moyen de concilier, selon nous, les deux textes, consiste à admettre que l'article 2 s'applique à toutes les assurances en général, et que, dans cette hypothèse, en principe, la bonne foi de l'assureur suffira pour entraîner sa libération.

Mais d'autre part, au cas spécial de risque locatif ou de recours du voisin, un paiement fait de bonne foi ne saurait suffire aux termes de l'article 3 § 2.

Cet article impose, en effet, à l'assureur une obligation de plus, et complète sur ce point l'article précédent, en ce sens que l'assureur ne saurait exciper de sa bonne foi pour se prétendre libéré.

Il doit, avant tout paiement, exiger la justification de la libération de l'assuré envers les personnes à l'égard desquelles il est responsable.

L'article 4 contient une disposition transitoire sur laquelle il nous semble inutile d'insister et qui a pour but unique de faciliter la transition du Code civil à l'application de la loi nouvelle. La mise en vigueur immédiate de l'article 2 aurait pu présenter de graves inconvénients. Il est certain, en effet, que si cet article avait été exécuté du jour même de la promulgation de la loi,

il aurait porté préjudice à nombre de créanciers, cessionnaires antérieurs de l'indemnité d'assurance qui n'auraient pas pris soin de faire notifier régulièrement leur cession. Pour concilier l'intérêt des cessionnaires antérieurs avec les droits nouveaux du propriétaire, l'article 4 accorde aux premiers un délai de trois mois, à compter de la promulgation, pour régulariser la cession suivant les dispositions de l'article 1690.

# DEUXIÈME PARTIE

## EFFETS DU PRIVILÈGE

### CHAPITRE PREMIER

#### Exercice du Privilège

Jusqu'ici, nous avons étudié le privilège du bailleur, et l'étendue de ce privilège.

Il nous reste à examiner maintenant les moyens mis par la loi à la disposition du bailleur pour parvenir à exercer le droit de préférence qui lui appartient, et les règles auxquelles l'exercice de son privilège est subordonné.

Nous avons déjà fait observer qu'en principe, les pri-

vilèges sur les meubles ne peuvent s'exercer qu'autant que ces meubles sont restés entre les mains du débiteur, les meubles n'ayant pas de suite par privilège.

D'autre part, si on appliquait les règles ordinaires au privilège du bailleur, celui-ci devrait commencer par obtenir un titre exécutoire pour pratiquer ensuite, en vertu de ce titre, une saisie-exécution et faire vendre les meubles qui constituent son gage.

Le bailleur, nous allons le voir par la suite, échappe au moins en partie, à la rigueur de ces principes; il jouit d'un double avantage : en premier lieu, celui de retenir et de mettre sous main de justice sans titre exécutoire, au moyen d'une saisie-gagerie, les meubles qui se trouvent entre les mains du fermier; et d'autre part, le droit de revendiquer, même entre les mains des tiers, moyennant certaines conditions, les objets mobiliers qui auraient été distraits de la ferme.

## PREMIÈRE SECTION

### Saisie-gagerie.

D'après les principes généraux, le bailleur, comme tout autre créancier, n'aurait pu agir contre le fermier qu'à la condition de se conformer aux règles ordinaires de la saisie-exécution.

Or, aux termes de l'article 551, Code de procédure, la saisie-exécution ne peut être pratiquée qu'en vertu d'un titre exécutoire, c'est-à-dire d'un acte authentique ou d'un jugement. En présence de cette exigence, il

est facile de voir tout l'intérêt que présente la saisie-gagerie.

Si nous supposons, en effet, un bail verbal, ce qui arrive fréquemment dans les campagnes, ou un bail sous seing privé, le bailleur serait dans l'obligation, s'il devait suivre la procédure ordinaire, d'obtenir jugement, de le lever, de le signifier, et ce n'est qu'après l'accomplissement de ces formalités coûteuses et souvent fort longues qu'il pourrait agir contre le fermier.

Qui ne voit les dangers que courrait, en pareil cas, le bailleur ?

Le fermier, prévenu des intentions de son propriétaire, par l'assignation qu'il recevrait, aurait largement le temps nécessaire pour mettre à l'abri des poursuites et voies d'exécution les meubles qui constituent la garantie de son bailleur. Cette garantie serait donc la plupart du temps illusoire.

Le législateur ne pouvait méconnaître les inconvénients d'une semblable situation.

Accordant au bailleur un privilège sur les objets garnissant la maison ou la ferme, il se trouvait, par là même, dans la nécessité, s'il voulait lui offrir une garantie efficace, de compléter son œuvre, et de mettre à la disposition du bailleur une procédure simple, rapide, permettant d'immobiliser, pour ainsi dire, les objets qui constituent son gage.

Ce résultat a été réalisé par l'article 819 du Code de procédure, qui organise la saisie-gagerie en ces termes :

« Les propriétaires et principaux locataires de maisons « ou biens ruraux, soit qu'il y ait bail, soit qu'il n'y

« en ait pas, peuvent, un jour après le commandement, « et sans permission du juge, faire saisir-gager, pour « loyers et fermages échus, les effets et fruits étant dans « les dites maisons ou bâtiments ruraux, et sur les « terres.

« Ils peuvent même faire saisir-gager à l'instant, en « vertu de la permission, qu'ils en auront obtenue sur « requête, du président du tribunal de première Ins- « tance.

« Ils peuvent aussi saisir les meubles qui garnissaient « la maison ou la ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans « leur consentement ; et ils conservent sur eux leur pri- « vilège, pourvu qu'ils en aient fait la revendication, « conformément à l'article 2102 du Code civil. »

Aux termes de cet article 819, il y a lieu de distinguer, suivant que le bailleur agit avec ou sans permission du juge.

Il peut, en tous cas, et sans aucune permission, faire commandement, s'il y a titre exécutoire, c'est-à-dire bail authentique, sommation, dans le cas contraire, et, vingt-quatre heures après cette mise en demeure, procéder à la saisie-gagerie.

Mais dans certaines circonstances, le bailleur peut avoir intérêt, vu l'urgence, à prendre des mesures encore plus rapides.

L'article 819 précité, permet, dans ce cas, de présenter requête au juge et de procéder *immédiatement* à la saisie, en vertu de l'ordonnance mise au pied de cette requête.

Cette requête doit, suivant le prix de location, être adressée au Président du Tribunal civil s'il s'agit d'un

loyer supérieur à quatre cents francs, ou au Juge de paix si la somme est inférieure [1].

L'avantage de cette procédure consiste en ce que le bailleur, dès qu'il a obtenu l'ordonnance sollicitée, peut immédiatement, vu l'urgence, procéder à la saisie-gagerie et ce, sans signification préalable s'il a eu soin de demander dans sa requête l'expédition sur minute, et avant expédition.

Il semblerait à première vue que le législateur ait favorisé le propriétaire d'une façon exagérée, sans tenir assez compte des intérêts du fermier. Il faut observer cependant que cette procédure rapide, dangereuse même, si l'on veut, pour le fermier, ne présente pas d'inconvénients trop graves pour lui, tout en sauvegardant d'une façon efficace les intérêts bien légitimes du propriétaire.

Il s'agit là, d'une procédure et d'une saisie purement conservatoires qui ne préjugent pas, par conséquent, le fond.

Il faudra obtenir en outre la conversion en saisie-exécution, avant d'arriver à la vente des objets mis sous la main de justice.

Nous n'avons pas à insister sur la forme de la saisie-gagerie, au point de vue des questions de détail ; elle n'est, en effet, soumise à aucune règle particulière. Il faudra se référer aux formes de la saisie-exécution, s'il s'agit d'objets mobiliers ou à celles de la saisie-brandon, relativement aux fruits.

Une question intéressante se pose ici ; celle de savoir

[1] Lois, 25 mai 1838, art. 3, modifié par la loi du 2 mai 1855, art. 1er.

si l'article 819, lorsqu'il parle de saisie dans son troisième alinéa, prévoit l'hypothèse d'une saisie-gagerie ou d'une saisie-revendication, dont nous traiterons plus loin.

Cette distinction présente intérêt à différents points de vue, ainsi que le fait remarquer M. Garsonnet[1] :

1° Si cette saisie est une saisie-revendication, elle exigera toujours la permission du juge. Si ce n'est qu'une saisie-gagerie, la permission du juge n'est nécessaire que s'il n'y a pas de titre exécutoire.

2° Si c'est une saisie-gagerie dans le cas où la permission du juge est nécessaire, le Juge de paix peut, dans certains cas, donner cette permission. (Loi du 25 mai 1838, art. 10.)

En matière de saisie-revendication, le Président du Tribunal civil a seul qualité pour autoriser.

3° Enfin, si c'est une saisie-gagerie, toutes les formes de la saisie-exécution seront observées. S'il s'agit au contraire d'une saisie-revendication, le président a seul qualité pour autoriser l'entrée de la maison si le saisi la refuse.

Après avoir posé la question et indiqué son intérêt, M. Garsonnet la résout, et nous nous rallions à cette manière de voir, en distinguant, suivant que les objets sont aux mains du fermier ou en la possession d'un tiers.

Il adopte, au premier cas, la voie plus simple et plus rapide de la saisie-gagerie, estimant que c'est spécialement cette saisie qui a été prévue par l'article 819, placé dans la matière : *De la saisie-gagerie*.

Il y aurait lieu, au contraire, de procéder suivant les formes spéciales de la saisie-revendication, lorsque les

[1] Garsonnet, t. VI, p. 149.

objets se trouvent aux mains d'un tiers. Cette procédure a précisément pour objet de protéger les tiers auxquels on ne peut opposer aucun titre, et de les garantir contre une procédure dont rien, jusqu'à présent, ne justifie la légalité.

Nous croyons devoir faire observer ici que les procédures de saisie-gagerie et de saisie-revendication sont purement conservatoires et ne préjugent pas la question de fond. En conséquence, alors même que ces saisies seraient pratiquées, en vertu d'un titre exécutoire, le bailleur est dans la nécessité de demander la conversion en voie d'exécution et d'obtenir, par suite, un jugement de validité de saisie.

Ce jugement a pour résultat de permettre la vente des objets mis sous main de justice, et dans le cas spécial de saisie-revendication, d'attribuer au saisissant la possession des objets qu'il avait immobilisés entre les mains du saisi.

Pour en finir avec la saisie-gagerie, il nous reste à examiner une question, vivement controversée, celle de savoir si le bailleur peut pratiquer la saisie des meubles déplacés pour paiement des loyers non encore échus ?

Pour soutenir l'affirmative, on s'est fondé sur l'article 1180 du Code civil qui autorise le créancier, à terme ou conditionnel, à prendre les mesures conservatoires de nature à protéger ses droits, et sur l'article 1188, qui déclare déchu du bénéfice du terme le débiteur qui a diminué les sûretés par lui données à son créancier, lors du contrat[1]. En présence des termes

[1] Bioche, n° 14. — Carré et Chauveau, t. VI, q. 2799. — Thomine-Desmazure, n° 960. — Douai, 8 février 1854 ; Nancy, 5 déc. 1857 ; D. P., 55, 2, 3.

formels de l'article 819 du Code de procédure, qui n'autorise la saisie-gagerie que pour fermages échus, il nous semble impossible, en principe, d'étendre, en dehors des termes formels de cet article, le droit spécial accordé au bailleur.

Celui-ci ne saurait donc valablement, selon nous, pratiquer la saisie-gagerie pour les loyers à échoir. Toutefois, cette saisie présentant le caractère d'une simple mesure conservatoire, nous croyons qu'il y aurait lieu d'apporter à notre système un certain tempérament. Nous admettrions avec MM. Carré et Chauveau [1] que dans le cas où les circonstances démontreraient l'intention frauduleuse du locataire, et le dessein de soustraire peu à peu son mobilier aux poursuites du propriétaire, il y aurait lieu d'autoriser celui-ci à pratiquer la saisie-gagerie.

Les arrêts contraires qui ont refusé ce droit au propriétaire sont presque tous motivés en fait et basés sur ce que le bailleur ne justifiait pas que l'enlèvement des meubles lui eût causé un préjudice quelconque.

Dès lors, il était tout naturel de refuser au bailleur le droit de saisie-gagerie, alors que les garanties fournies par le fermier étaient suffisantes pour assurer l'exécution de ses obligations.

## DEUXIÈME SECTION

### Saisie-revendication

Aux termes de l'article 2102, cinquième alinéa : « Le « propriétaire peut saisir les meubles qui garnissent sa

[1] Carré et Chauveau, q. 2799.

« maison ou sa ferme, lorsqu'ils ont été déplacés sans « son consentement, et il conserve sur eux un privilège, « pourvu qu'il ait fait la revendication, savoir, lors- « qu'il s'agit du mobilier qui garnissait une ferme, dans « le délai de quarante jours, et dans celui de quinzaine « s'il s'agit de meubles garnissant une maison. »

Il peut arriver que le fermier déplace les objets qui constituent le gage du propriétaire et sont destinés à garantir l'exercice de son privilège.

Bien qu'en principe, les meubles n'aient pas de suite par privilège, aussi bien dans notre droit moderne que dans notre ancien droit, on a cru nécessaire d'apporter ici une dérogation à cette règle, dans l'intérêt du bailleur : l'article 2102 lui accorde une revendication que l'on nomme habituellement *saisie-revendication*, et dont il importe, d'abord, de déterminer le caractère.

### § I. — Caractère de la saisie-revendication

La plupart des auteurs s'étendent longuement sur cette question et cherchent à expliquer, chacun à sa manière, ce qu'il faut entendre par cette qualification de saisie-revendication. Nous n'entrerons pas à ce sujet dans de longues discussions.

Nous nous contenterons d'observer, qu'en principe, le propriétaire seul peut revendiquer, et cependant le bailleur n'est pas propriétaire des meubles grevés de son privilège.

A quel titre peut-il donc les revendiquer ? Il tient de la loi un droit réel, un privilège, et d'après ce que nous avons dit précédemment, un véritable droit de

gage sur les meubles qui garnissent la chose louée. Dès lors, ce n'est pas en tant que propriétaire que le bailleur exercera sa revendication, c'est en tant que créancier gagiste ; en réalité, on peut l'assimiler au vendeur d'effets mobiliers non payés, qui lui aussi n'est pas propriétaire, ou du moins a cessé de l'être par application des principes généraux (art. 1138 et 1583), et qui cependant peut revendiquer. En quelle qualité ? Simplement *jure pignoris,* c'est-à-dire en qualité de créancier gagiste.

Il avait le droit de retenir, de conserver la chose jusqu'au moment du paiement : il en a perdu la possession, c'est cette possession que le vendeur non payé va pouvoir revendiquer. La situation du bailleur est exactement la même ; lui aussi tient de la loi un droit de gage, et il en a été privé par le fait du preneur. La revendication qu'il exerce a simplement pour but de faire rentrer les objets sortis du patrimoine de son fermier en la *possession* de celui-ci, afin d'exercer sur eux, d'une façon efficace, le privilège que la loi lui concède.

Cette explication qui nous semble la plus simple et la plus satisfaisante, ne fait pas néanmoins disparaître le caractère tout spécial de cette revendication appliquée aux meubles du fermier. Il y a là, en effet, il faut bien le reconnaître, un véritable droit de suite, ce qui est contraire aux principes admis en matière de privilège sur les meubles.

C'est une dérogation importante apportée à la maxime : *meubles n'ont point de suite par privilège.*

Contrairement à ces règles, le droit de suite, accordé au bailleur, va lui permettre de rechercher les meubles

déplacés qui constituaient son gage, entre les mains de tout détenteur, même des tiers acquéreurs à titre gratuit ou onéreux.

Certains auteurs [1] ont voulu justifier ce droit accordé au bailleur, ou plutôt en contester le caractère exceptionnel, en disant qu'il y a dans l'espèce un véritable *vol de gage*.

Ils soutiennent que le preneur qui déplace les objets mobiliers garnissant la ferme, sans le consentement du bailleur, commet une sorte de vol un *furtum pignoris*, et que, dès lors, la règle *en fait de meubles possession vaut titre*, ne saurait recevoir son application, puisque aux termes de l'article 2279, alinéa 2, le propriétaire dont la chose a été volée peut la revendiquer pendant trois ans.

Ce système ne nous semble pas fondé. Il est difficile d'admettre que le législateur ait considéré comme un vol le simple déplacement effectué par le fermier de choses qui lui appartiennent.

Si l'on se reporte, en effet, à l'article 379 du Code pénal, il est facile de constater que le déplacement opéré par le fermier ne ressemble en rien au délit défini par cet article.

Les termes de ce texte sont formels ; pour qu'il y ait vol, il faut qu'une personne ait soustrait frauduleusement *une chose qui ne lui appartient pas ;* cette dernière condition constitutive du délit ne se rencontre pas dans l'espèce que nous supposons.

Il faut donc reconnaître que ce droit de revendication accordé au bailleur est contraire aux principes géné-

[1] Demante et Colmet de Santerre, t. IX, n° 28 *bis*, § 30.

raux. Mais cette dérogation au droit commun se justifie facilement par la faveur accordée, de tout temps, au bailleur.

### § II. — Conditions d'exercice du droit de revendication

L'exercice du droit de revendication est soumis par le Code à deux conditions rigoureuses.

Il faut pour qu'il soit possible :

1° Que les meubles aient été déplacés sans le consentement du bailleur;

2° Que le bailleur agisse dans un délai déterminé ;

3° Enfin la loi du 11 juillet 1892, en complétant l'article 2280, est venue ajouter une troisième condition, à savoir, l'obligation pour le bailleur de rembourser, dans certains cas, l'acquéreur des meubles déplacés.

Nous allons examiner successivement chacune de ces trois conditions.

#### A. — *Enlèvement sans le consentement du bailleur*

La première condition, pour que le droit de revendication puisse trouver son application, est que les meubles aient été déplacés de la ferme, sans le consentement du propriétaire de l'immeuble.

Suivant les principes généraux, ce consentement peut être exprès ou tacite.

a. *Consentement exprès*

Il ne saurait y avoir sur ce point aucune difficulté. Le consentement exprès résultera d'un acte écrit, de la correspondance échangée entre les parties ; il pourra en être justifié, d'une façon plus générale, par tous les modes de preuve admis par le droit commun.

b. *Consentement tacite*

Le consentement sera tacite, ou, en d'autres termes, il y aura présomption de consentement dans les deux circonstances suivantes :

1° Toutes les fois que le propriétaire a eu connaissance du déplacement des meubles du fermier et ne s'y est pas opposé. Ainsi, par exemple, le bailleur était présent au moment même de l'enlèvement et n'a pas protesté [1] ;

Toutes les fois que le propriétaire peut être présumé, à raison de la nature ou du genre d'exploitation auquel se livre le preneur, avoir su que certains objets étaient destinés à sortir de la ferme.

Ainsi, il est incontestable qu'un fermier a le droit de vendre ses récoltes et que le propriétaire ne saurait s'opposer à leur enlèvement. Par leur nature même, les récoltes sont faites pour être consommées ou pour être vendues. L'immobilisation de la récolte aux mains du fermier mettrait celui-ci dans l'impossibilité de rem-

[1] Caen, 19 déc. 1885 ; *Pal.*, 1886, 1, 498. — Angers, 2 avril 1886 ; *Gaz. Pal.*, 1886, 2, 785. — Chambéry, 13 juillet 1886 ; *Gaz. Pal.*, 1886, 2, 273.

plir les obligations qui résultent du bail. C'est, en effet, le prix de vente de ces récoltes qui, la plupart du temps, lui permettra de payer le propriétaire.

Cela est si vrai qu'en cas de perte de la totalité ou d'une partie importante de la récolte, les articles **1769** et suivants, le dispensent de payer son fermage, ou lui accordent une réduction de prix. La loi, elle-même, suppose donc que les récoltes sont destinées à payer les fermages.

De même, il nous semble certain que le propriétaire ne saurait s'opposer à la vente ni à l'enlèvement des bestiaux qui, d'après les usages locaux, le genre d'exploitation, l'importance de la ferme, sont normalement vendus par le fermier, chaque année. Comme les récoltes, les animaux sont destinés à être vendus, et dans bien des régions, ils constituent le principal appoint du fermage de l'année.

Toutefois, en ce qui concerne les récoltes et les bestiaux, si le fermier peut les enlever et les vendre, ainsi que nous lui avons reconnu le droit de le faire dans l'intérêt commun, ce droit ne saurait dégénérer en abus ; et dans la plupart des cas, il y aura là une question d'appréciation laissée à la sagesse des tribunaux.

Nous avons vu que, d'après l'article **2102**, le privilège grève *les meubles garnissant la maison ou la ferme,* mais la proportion dans laquelle les meubles doivent garnir la ferme n'est pas indiquée par ce texte.

C'est aux articles **1752** et **1766** qu'il faut se reporter pour trouver la solution de la question. Or, aux termes de ces articles, les meubles doivent être *suffisants* pour répondre des loyers (art. **1752** et **1766**) ; et le preneur d'un héritage rural doit, sous peine de résiliation,

garnir la ferme de bestiaux et d'ustensiles suffisants pour son exploitation.

Sans doute, à raison de la généralité du privilège, tous les objets introduits dans la ferme, au commencement du bail, et tous ceux que le fermier y apporte dans la suite, constitueront le gage du propriétaire (art. **2102**) ; mais comme ces meubles peuvent être plus que *suffisants*, comme tous les bestiaux ou ustensiles peuvent n'être pas *nécessaires* à l'exploitation de la ferme, on est amené à se demander si le fermier ne peut pas déplacer, sans le consentement du propriétaire, quelques-uns des meubles ainsi introduits, pourvu qu'il reste dans la ferme des meubles suffisants pour assurer le paiement des fermages.

Pour résoudre cette question qui donne lieu à de nombreuses controverses, nous allons la subdiviser :

*a*. Dans quels cas les meubles sont-ils réputés *suffisants ?* (art. **1752**.)

En exigeant que *les meubles garnissant la maison ou la ferme* soient *suffisants*, le législateur a, évidemment, entendu par là assurer le paiement des loyers, et garantir, en même temps, l'exercice du privilège que le bailleur tient de l'article **2102**.

On peut même dire que c'est en vue de l'exercice du privilège que l'article **1752** a imposé l'obligation de garnir la ferme, il y a entre les deux articles une corrélation évidente.

Mais si tout le monde reconnaît cette corrélation, on est loin de s'accorder, lorsqu'il s'agit de déterminer à quel chiffre doivent s'élever les garanties fournies par le fermier, et spécialement quel nombre d'années de fermage elles doivent représenter.

Le tribun Mouricaut, dans un rapport au Tribunat, s'exprimait à ce sujet de la façon suivante : « Le rap-« port ne détermine pas la proportion qui doit exister « entre la valeur des meubles et les loyers tant échus « qu'à échoir ; les usages varient à cet égard comme sur « bien d'autres points relatifs au contrat de louage. « C'est à ces usages qu'il faut renvoyer [1]. »

Il faut remarquer, en effet, que ces usages étaient fort variables. Suivant la coutume d'Orléans, l'obligation de garnir la maison ou la ferme était réputée accomplie lorsque les meubles représentaient le paiement de deux termes de loyer, c'est-à-dire une année de loyer, les termes étant de six mois.

A Paris, on exigeait que les meubles représentassent au moins une année de loyer, non compris les frais de vente par autorité de justice. Quelle règle faut-il suivre aujourd'hui ?

Il nous semble qu'en principe, de nos jours encore, il faut s'en référer sur cette question aux usages locaux ; d'autant plus que dans différents articles relatifs au contrat de louage, notamment dans les articles 1753, 1757 et 1759, le législateur renvoie à ces usages.

Mais *quid,* en l'absence d'usage local, ou si l'usage local est muet sur cette question ?

Dans un premier système [2] qui invoque le texte absolu et non limitatif de l'article 1752, on exige que les meubles aient une valeur suffisante pour répondre de *tous* les loyers pendant toute la durée du bail.

Le silence de la loi, dit-on, ne permet pas de limiter

[1] Fenet, t. XIV, p. 332.
[2] Laurent, t. XXV, n° 424.

l'étendue des sûretés dues au bailleur ; si, comme dans certaines coutumes, le Code civil avait voulu se contenter d'une valeur représentant deux termes de loyer seument, il n'aurait pas manqué de s'en expliquer dans l'article 2102 ou 1752.

Son silence doit donc s'interpréter dans le sens d'une abrogation du système suivi dans notre ancien droit.

Un deuxième système, soutenu par Delvincourt [1] et Duranton [2], n'exige garantie que pour *deux* termes, le terme courant, le terme à échoir, et les frais de vente judiciaire.

En exigeant des garanties plus amples, disent les partisans de ce deuxième système, on imposerait au fermier l'obligation de consacrer à l'acquisition de meubles un capital hors de proportion avec ses ressources et sa condition. On ajoute, ainsi que le disait Bourjon, que c'est au propriétaire à *veiller par termes ;* c'est à lui à ne pas laisser s'accumuler les loyers arriérés et à exiger, autant que possible, ce qui est dû par le fermier au fur et à mesure des échéances.

Un troisième système admis par la majorité des auteurs et des arrêts, décide, qu'à défaut d'usage local et de circonstances *particulières*, les meubles doivent être suffisants pour répondre d'*une année* de loyer, des frais de saisie et de vente.

Ce dernier système nous semble préférable.

Le premier accorde au bailleur une protection

[1] Delvincourt, t. III, p. 201.

[2] Duranton, t. XVII, n° 157. — En ce sens, Troplong, *Du Louage*, n° 531.

beaucoup trop étendue, ainsi que le fait remarquer M. Guillouard :

« Demander au locataire d'apporter un mobilier suffi-
« sant pour répondre des loyers jusqu'à la fin du bail,
« c'est lui demander trop, à un triple point de vue : si
« l'on veut garantir, par ce moyen, les loyers arriérés,
« on favorise outre mesure un bailleur qui ne mérite
« pas cette faveur, car il n'a pas veillé à ses intérêts ; si
« l'on a en vue la jouissance à venir, c'est beaucoup trop,
« car jamais le bailleur ne pourra avoir droit à une
« indemnité de relocation égale aux loyers à échoir ;
« enfin, on ne peut raisonnablement demander au loca-
« taire d'apporter un mobilier hors de proportion avec
« l'usage normal de la chose louée » [1].

En ce qui concerne l'indemnité de relocation allouée par les tribunaux, en cas de résiliation, et par application de l'article 1760, il peut arriver qu'elle soit supérieure à un terme. Or, en supposant que la résiliation soit prononcée quelques jours avant l'échéance du terme courant, si on exigeait que les meubles ne garantissent qu'un terme à échoir, la créance du bailleur ne sera pas garantie si le tribunal lui accorde, par exemple, une indemnité supérieure au montant de ce terme, ce qui aura lieu, le plus souvent.

En admettant, comme nous l'avons fait, le troisième système, on évitera les inconvénients que nous venons de signaler ; en effet, grâce à ce système, le bailleur, à condition de ne pas laisser accumuler les loyers, trouvera dans la garantie que nous lui accordons une base suffisante pour assurer l'exercice de son privilège, jus-

[1] Guillouard, *Traité du Contrat de Louage*, t. II, n° 462, p. 17.

qu'à concurrence des sommes qui lui seront allouées. L'indemnité de résiliation fait l'objet d'une collocation privilégiée au profit du bailleur, ainsi que nous l'avons vu en étudiant la loi de 1889.

Dans le cas de désaccord entre le bailleur et le fermier sur la valeur des meubles garnissant la ferme, il y aura lieu de procéder à une expertise. En pareil cas, on ne devra, évidemment, évaluer que les meubles garnissant, soumis à l'exercice du privilège du bailleur; ceux-là seulement, peuvent être considérés comme constituant son gage.

En ce qui concerne ceux qui, d'après les règles que nous avons précédemment posées, échapperaient à ce privilège, il n'y a pas à en tenir compte; ainsi par exemple, on ne devra pas faire figurer dans l'estimation les objets déclarés insaisissables, aux termes des articles 592 et 593 du Code de procédure, ainsi, la vache, ou les trois brebis, ou les deux chèvres, comme les pailles et grains nécessaires pour la litière et la nourriture des dits animaux pendant un mois, que l'article 592 du Code de procédure déclare insaisissables.

*b.* Étant donné que la ferme peut être garnie de meubles plus que suffisants pour garantir la créance privilégiée, le fermier a-t-il le droit de déplacer quelques-uns des meubles introduits dans la ferme?

A l'origine, la jurisprudence [1], très rigoureuse à l'égard du preneur, admettait qu'il ne saurait déplacer aucun meuble sans le consentement du propriétaire.

Cette opinion était partagée par un certain nombre

[1] Paris, 2 octobre 1806; *Palais chronologique.* — Poitiers, 28 juillet 1819; *Palais chronologique.*

d'auteurs [1], et elle compte encore aujourd'hui d'illustres partisans, notamment MM. Baudry-Lacantinerie et de Loynes [2]. Ces auteurs se fondent pour prohiber tout déplacement, sur les termes absolus et formels de l'article 2102 « *tout ce qui garnit la ferme* ». Sans doute, disent-ils, aux termes de l'article 1752, le locataire peut ne garnir la ferme que de meubles suffisants pour assurer la sûreté du bailleur; mais on ne saurait en induire que le fermier, s'il en a mis davantage, et donné au bailleur plus de garantie qu'il n'était besoin, puisse diminuer, plus tard, les sûretés par lui données, sans le consentement du bailleur. Quant au prétendu consentement tacite donné par le bailleur au déplacement de l'excédent, c'est justement ce qui est en question, et ce qu'il faudrait prouver.

Cette théorie, ajoute-t-on, a l'avantage d'éviter les discussions qui pourraient s'élever à chaque instant, au sujet de la valeur des objets garnissant la ferme, et les expertises qui s'en suivraient.

La jurisprudence qui, nous l'avons dit, avait d'abord admis ce système, a changé sa manière de voir [3], et la plupart des auteurs l'ont suivie dans cette interprétation nouvelle [4]. Nous approuvons ce revirement dans la jurisprudence et la doctrine.

[1] Grenier, t. II, n° 311. — Pont, t. I, n° 132. — Mourlon, *Examen critique*, n° 164.

[2] Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 450.

[3] Cass., 8 déc. 1806; *Palais chronologique*. — Bordeaux, 11 janv. 1826; *Palais chronologique*. — Rouen, 30 janv. 1846; *Palais*, 1847, 2, p. 527. — Angers, 28 mai 1891. — Dalloz, 93, 2, 210.

[4] Duranton, t. XIX, n° 103. — Troplong, t. I, n° 164. — Carré et Chauveau, n° 2798. — Aubry et Rau, t. III, p. 26. — Massé et Vergé, t. V, n° 791. — Laurent, t. XXV, n° 249. — Guillouard, *Du Louage*, t. II, n° 465.

En effet, l'article 1752 du Code civil exige simplement que le fermier fournisse des meubles suffisants, et l'article 1766 parle des bestiaux et ustensiles nécessaires pour l'exploitation. Dès lors, tant que le propriétaire trouve une garantie suffisante et que ses droits ne courent aucun risque, il est inutile et vexatoire, tout à la fois, d'empêcher le fermier d'enlever le surplus. Il y aurait là une entrave à la liberté du preneur et à la libre circulation des meubles. Il est facile de voir les inconvénients pratiques du système de MM. Baudry-Lacantinerie et de Loynes : le fermier ne pourrait vendre son vieux matériel pour le remplacer par un nouvel outillage perfectionné, il ne pourrait échanger, contre d'autres bestiaux, les animaux de son troupeau qu'il trouve défectueux ou trop âgés, etc.

Certains des partisans de notre système le justifient en disant que le bailleur est présumé avoir consenti au déplacement des meubles, tant que ses intérêts ne sont pas lésés. Cet argument qui n'ajoute pas beaucoup de force à notre opinion nous semble devoir être écarté.

La plupart du temps, cette présomption ne saurait s'appliquer en fait, et serait même contredite par des poursuites dirigées par le bailleur. Il vaut donc mieux, croyons-nous, dire que les articles 1752 et 2102 ne sont-ainsi que le fait remarquer M. Guillouard [1], que l'appli, cation des mêmes principes, et doivent être combinés : l'article 2102 n'a entendu accorder de privilège que sur les meubles nécessaires à assurer le paiement des créances du bailleur, dans la mesure que nous avons précédemment déterminée.

[1] Guillouard, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 345.

B. — *Délais dans lesquels le bailleur doit exercer son droit de saisie-revendication.*

Il faut observer que la loi, tout en apportant ici une modification aux principes de l'article 2279, n'a pas voulu y déroger d'une façon trop grave. Aussi les droits du bailleur devront-ils être exercés dans un délai assez bref. Aux termes de l'article 2102, le délai varie, suivant qu'il s'agit d'un mobilier garnissant une maison ou une ferme.

S'il s'agit d'un mobilier garnissant une maison, le propriétaire n'aura qu'un délai de quinze jours. Pour le mobilier garnissant une ferme, le délai est porté par le même article à quarante jours. La raison de cette différence de délai semble facile à justifier.

Il est, en effet, plus facile au propriétaire d'une maison, surtout lorsqu'elle est située en ville, de surveiller ou de faire surveiller ce qui se passe dans la maison; il sera, en général, promptement prévenu des agissements de son locataire et de l'enlèvement des meubles.

Pour les fermes, il n'en est plus de même; la plupart du temps, elles sont isolées.

La surveillance en est plus difficile, et ce n'est souvent que plusieurs semaines après le déplacement que les voisins, eux-mêmes, en auront eu connaissance, et que le propriétaire pourra en être informé. Au surplus, la profession du fermier nécessite, à chaque instant, le transport, hors de la ferme, des bestiaux, instruments aratoires, des attelages et charrettes, etc...; de telle

sorte que la sortie de ces objets n'offrant rien d'anormal, vu leur circulation continuelle, le propriétaire pourra très souvent n'y attacher aucune importance.

Une question assez délicate peut se présenter au sujet du point de départ des délais que nous venons d'indiquer.

Ce délai doit-il être calculé à compter du jour même du déplacement, ou au contraire faut-il tenir compte seulement du jour où le propriétaire a eu connaissance de l'enlèvement ?

Nous croyons avec la majorité des auteurs [1] que le délai de quinze ou quarante jours, doit, en principe, commencer à courir du jour même où les objets sont sortis de la maison ou de la ferme, et non pas seulement du jour où le propriétaire reconnaîtrait avoir eu connaissance de leur sortie.

La différence de délais, motivée sur les considérations que nous avons indiquées, implique nécessairement cette solution.

Si le législateur a, en cas de bail rural, accordé un délai plus long, c'est parce qu'il a pensé que le bailleur, dans ce cas, ne serait à même d'agir que plus tard.

Or, si le délai ne courait que du moment précis de la connaissance de l'enlèvement, la situation serait la même pour tous les bailleurs, et la différence de délai serait par suite injustifiée et inexplicable.

Nous n'admettrions à cette règle générale, sur le point

[1] Duranton, t. XIX, n° 100. — Persil, sous-art. 2102, note 1. — Troplong, n° 161. — Delvincourt, t. III, p. 274. — Aubry et Rau, t. III, p. 261. — Baudry-Lacantinnerie, t. III, p. 630. — Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 453. — Guillouard, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 350.

de départ du délai de quarante jours, qu'une seule restriction, c'est dans le cas où les meubles auraient été enlevés frauduleusement de la ferme.

Dans ce cas, le bailleur, par suite des manœuvres frauduleuses employées par le fermier, s'est trouvé dans l'impossibité absolue de recourir aux mesures conservatoires que la loi mettait à sa disposition. Aucun reproche de négligence ne saurait lui être adressé ; il nous semble donc rationnel, contrairement à l'avis exprimé par quelques auteurs [1], de ne faire courir le délai de quarante jours qu'à partir du moment où l'obstacle qui s'opposait à l'exercice de son action a disparu, c'est-à-dire à compter du jour où il a été instruit, ou a pu l'être, de l'enlèvement, malgré les précautions frauduleuses prises par le fermier.

En admettant cette solution, nous ne faisons, du reste, qu'appliquer les règles du droit commun [2].

### C. — *Obligation de rembourser l'acquéreur. (Loi du 11 juillet 1892)*

Sous l'empire du Code civil, l'article 2280 qui a pour but de protéger, en matière mobilière, le possesseur de

[1] Valette, *Priv. et hyp.*, n° 67. — Pont, t. I, n° 131. — Troplong, t. I, n° 161.

[2] En notre sens, Persil, art. 2102, § 1, n° 2. — Massé et Vergé, t. II, p. 110, n° 14. — Duranton, t. XIX, n° 100. — Thézard, *Priv. et hyp.*, n° 350. — Laurent, t. XXIX, n° 444. — Aubry et Rau, p. 149, § 261, texte et note 41. — Baudry-Lacantinerie et de Loynes, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 453. — Guillouard, *Priv. et hyp.*, n° 352. — Jurisprudence : Trib. civ. de Lyon, 23 nov. 1888 ; *Moniteur de Lyon*, 11 mars 1889.

bonne foi, donnait lieu, en notre matière, à de nombreuses difficultés.

D'après cet article, dans le cas où un *propriétaire* revendique, en cette qualité, des objets perdus ou volés, ou un animal exposé dans un marché et acheté par un tiers, il ne peut rentrer en possession qu'en remboursant à l'acquéreur de bonne foi le prix d'achat. Cet article ne parle pas du bailleur.

On se demandait, dès lors, si celui-ci était tenu, comme le propriétaire, de rembourser, en vertu de l'article 2280, aux tiers acquéreurs, le prix de l'animal qui constituait sa garantie, et qu'il revendiquait en vertu de l'article 2102.

Il est facile de voir tout l'intérêt de cette question.

La décision de l'article 2280 était basée sur des motifs d'ordre public, d'intérêt général ; il s'agissait, avant tout, de faciliter les transactions commerciales : ces considérations ne devaient-elles pas entraîner l'application, contre le bailleur, d'une mesure prise contre le propriétaire lui-même ?

Le propriétaire seul étant visé par l'article 2280, les tribunaux n'hésitaient pas à se prononcer en sens inverse au profit du bailleur, et lui accordaient le droit de revendiquer les animaux vendus par le fermier dans une foire ou dans un marché, sans lui imposer l'obligation de rembourser le prix d'acquisition [1].

Plusieurs auteurs [2] pensaient, avec raison, selon

[1] Cass., 30 oct. 1888; *Gaz. Pal.*, 88, 2, 500. — Nancy, 6 déc. 1884; *Gaz. Pal.*, 85, 1, 771. — Caen, 19 déc. 1885; *Gaz. Pal.*, 86, 1, 498. — Angers, 2 août 1886, *Gaz. Pal.*, 86, 2, 785. — Cass., rej., 10 juillet 1889; D., 90, 1, 392, S.; 89, 1, 424.

[2] Aubry et Rau, t. III p. 149, § 261. — Duranton, t. XIX, n° 100, § 3. — Pont, t. I, n° 131. — Valette n° 67.

nous, que le bailleur ne saurait être traité plus favorablement que le propriétaire lui-même et que, par conséquent, il devait lui aussi, lorsqu'il exerçait son droit de saisie-revendication, rembourser le prix des objets mobiliers déplacés et vendus dans les conditions de l'article 2280.

Cette opinion était soutenue, tout d'abord, par ceux, tels que MM. Pont et Valette, qui assimilaient le déplacement à un vol de gage, mais elle était également admise par d'autres auteurs, et certains arrêts avaient statué dans le même sens [1].

Elle a été législativement consacrée par la loi du 11 juillet 1892. Le projet primitif, déposé au Sénat par M. Lenoël, tendait à étendre les dispositions de l'article 2280 au bailleur d'immeubles, seulement au cas de vente de *bestiaux*.

Mais à la suite de divers amendements proposés, le projet subit certaines transformations, et dans la loi actuelle, ce n'est plus seulement de bestiaux qu'il s'agit, mais bien de tous les meubles quelconques grevés du privilège et déplacés sans le consentement du propriétaire.

L'alinéa 2 de l'article 2280, article unique de la loi de 1892, est conçu dans les termes suivants qui n'établissent aucune distinction : « Il sera ajouté à l'article 2280 un paragraphe ainsi conçu : « Le bailleur « qui revendique, en vertu de l'article 2102, les meubles « déplacés sans son consentement et qui ont été ache-

[1] Trib. civ. d'Hazebrouck, 23 oct. 1880. — J. G., Supp., v° *Priv. et hyp.*, n° 140 ; S., 85, 2, 92. — Trib. civ. de Montmédy, 20 mars 1884 ; S., 84, 2, 86.

« tés dans les mêmes conditions, doit également rem-
« bourser à l'acheteur le prix qu'ils lui ont coûté. »

Bien que l'article 2280 soit muet sur ce point, il est évidemment indispensable que l'acheteur soit de bonne foi ; c'est la condition *sine qua non* de l'application de cet article dont la loi nouvelle n'est qu'une simple extension. Du reste, d'après les principes généraux, la bonne foi étant toujours présumée, c'est au bailleur qu'il appartiendrait de démontrer l'existence de la mauvaise foi. Or, il lui sera souvent difficile d'établir le concert frauduleux qui a pu exister entre le vendeur et l'acheteur.

Comme l'ancien article 2280, la loi de 1892 ne s'applique qu'aux acquisitions faites dans un marché, une foire, une vente publique, ou chez un marchand vendant des choses pareilles. Ce qu'il importe de favoriser, ce sont les marchés passés, la plupart du temps, pour ne pas dire toujours, sans formes déterminées, avec des personnes inconnues de l'acheteur, et d'assurer ainsi la sécurité des achats faits dans ces conditions. C'est donc à ces seuls marchés que s'applique le deuxième comme le premier alinéa de l'article 2280.

Dans tous les autres cas, la règle ancienne devra continuer à recevoir son application : le bailleur aura le droit d'exercer sa revendication, sans être obligé de rembourser le prix.

Nous avons supposé jusqu'ici que les meubles avaient été déplacés à la suite d'une vente. Qu'arriverait-il, si nous supposons maintenant un déplacement sans vente ?

Cette question présente surtout intérêt en ce qui con-

cerne les fruits et récoltes. Elle comporte quelques distinctions. Supposons, d'abord, que les fruits et récoltes sont transportés dans des bâtiments appartenant au fermier ou à lui prêtés gratuitement. Relativement aux récoltes des années antérieures, primitivement engrangées sur la ferme, puis déplacées, nous avons vu qu'elles présentaient le caractère de meubles garnissant ; elles sont, dès lors, sujettes au droit de revendication, dans les quarante jours de leur déplacement.

Cette solution n'est cependant pas admise unanimement ; certains auteurs [1] ont soutenu que le droit de revendication ne saurait, en aucun cas, exister à l'égard des fruits ; mais c'est introduire entre les meubles et les fruits une distinction qui ne nous semble pas fondée.

Si l'on envisage les fruits de l'année, et qu'on les suppose transportés hors de la ferme, aussitôt après la récolte, la question est beaucoup plus délicate.

On a prétendu que le droit de revendication, étant exceptionnel, devait être restreint dans les termes mêmes de la loi : or, celle-ci ne parle que des meubles garnissant la maison ou la ferme. Donc la revendication ne peut porter sur les fruits.

On ajoute que le privilège, en ce qui concerne les fruits, ne repose pas sur l'idée de gage et que, dès lors, le droit de saisie-revendication ne saurait être justifié.

Nous croyons cependant que la revendication doit être admise même dans cette hypothèse [2]. Elle présen-

[1] Persil, *Com.*, art. 2102, § 1, n° 5. — Tarrible, *Rép.* de Merlin v° *Priv.*, sect. 3, § 2, n° 7.

[2] En ce sens, Dalloz, *Rép.*, n° 236. — Favart, v° S. G., n° 2. — Conf. *Zachariæ*, t. II, p. 107, note 9. — Troplong, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 165. — Pont, t. I, *Priv. et hyp.*, n° 132. — Valette, n° 94.

tera une grande utilité dans certains cas, et peut aisément se justifier, en dehors de toute idée de gage que nous n'admettons pas non plus, à propos de fruits non engrangés. Le privilège a deux bases bien distinctes, ainsi que nous l'avons établi ; et le droit de revendication qui n'en est que la conséquence peut aussi bien être invoqué quand il repose sur l'idée de mise dans le patrimoine, que quand il repose sur celle de gage.

Nous ne voyons pas pourquoi, alors que le privilège porte sur les fruits et récoltes de l'année, le propriétaire n'aurait pas le droit de les faire rentrer dans la ferme, aussi bien que ceux des années précédentes, alors surtout que nous supposons un simple déplacement, sans aliénation ; le droit exercé par le bailleur ne peut alors préjudicier aux tiers ; il a seulement pour résultat d'éviter un enlèvement qui ne peut avoir d'autre cause que de supprimer la garantie du bailleur.

Supposons maintenant qu'au lieu d'appartenir au fermier ou de lui avoir été prêtés gratuitement, les fruits déplacés aient été introduits dans les bâtiments loués à un tiers. Dans ce cas, la solution devra, croyons-nous, être différente. En effet, le propriétaire des bâtiments est nanti des objets qui y ont été introduits et son privilège repose sur l'idée de gage. Il y a concours entre deux privilèges de même qualité.

Dans ces conditions, le bailleur des terres ne saurait exercer son droit de revendication ; si on admettait la solution contraire, on arriverait en fait à lui donner des droits plus étendus qu'à un propriétaire, puisque nous avons vu précédemment que le propriétaire ne pouvait revendiquer, à l'encontre du bailleur de bonne foi, les

objets introduits, à un titre quelconque, dans la maison ou la ferme.

### § III. — Déplacement frauduleux

Si l'on admettait la théorie qui assimile l'enlèvement des meubles par le locataire à un *furtum pignoris*, il y aurait lieu, puisqu'on se trouverait en présence d'un véritable vol, d'appliquer ici les peines édictées par l'article 379 du Code pénal. Mais nous avons rejeté cette opinion, et nous croyons avoir démontré que les principes généraux et le texte même de l'article 379 ne permettent pas de voir ici un délit.

Dès lors, il ne saurait être question, en principe, de sanction pénale, à propos du déplacement des meubles. Toutefois, tout en admettant cette doctrine comme thèse générale, nous devons faire observer qu'il y aurait lieu, dans des cas spéciaux, particulièrement en matière de cheptel et de colonat partiaire, d'y apporter quelques dérogations.

En cas de cheptel, le bailleur étant resté propriétaire du troupeau ou d'une quote-part du troupeau, il est de principe que le fermier ne peut vendre les bestiaux, sans le consentement du propriétaire. Dès lors, si le fermier a aliéné, sans l'assentiment du bailleur et dans une intention frauduleuse, certains bestiaux faisant partie du cheptel, il y aurait là, nous semble-t-il, un véritable vol, tombant sous l'application de la législation pénale [1].

[1] Bordeaux, 17 avril 1890, *Gaz. des Trib.*, 4 sept. 1890.

Il en serait de même au cas de colonat partiaire, si le colon aliénait une portion des récoltes ou des bestiaux avant les partages, sans l'assentiment du propriétaire, puisque jusque-là, ils sont copropriétaires [1].

### § IV. — Survivance du droit de préférence au droit de suite

Nous avons vu qu'aux termes de l'article 2102 du Code civil, le droit de revendication du bailleur doit être exercé dans un délai très limité.

Il y a lieu de se demander si, après l'expiration de ce délai, le bailleur qui n'a pas exercé sa revendication en temps utile est déchu tout à la fois du droit de suite et du droit de préférence.

Certains auteurs [2], se fondant sur les termes précis de l'article 2102, décident que l'on ne saurait restreindre au droit de suite la déchéance encourue par le bailleur, et qu'elle doit s'appliquer également au droit de préférence.

M. Guillouard [3] justifie ainsi ce système :

« Cette opinion nous paraît exacte : à la différence du « privilège pour frais de conservation de la chose et du « privilège pour prix de vente d'effets mobiliers, qui « reposent sur l'idée d'une augmentation de patrimoine

[1] Cass., 23 juin 1837 ; *Palais*, 1839, p. 496 ; Cass., Ch. crim., 12 juin 1890.

[2] Thézard, *Priv. et hyp.*, n° 348. — Guillouard, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 354. — En ce sens, Lyon, 24 février 1836 ; Dalloz, v° *Priv. et hyp.*, *Répert.*, n° 234, Supplément, n° 129.

[3] Guillouard, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 354.

« du débiteur et qui doivent, comme nous le disons, « s'exercer sur le prix encore dû, le privilège du bail- « leur a pour base le nantissement; et si le bailleur est « dépossédé, les effets attachés à son privilège doivent « tous cesser avec la cause qui les produisait. »

D'autres [1], au contraire, soutiennent que le droit de préférence subsiste au profit du bailleur sur le prix de tout ce qui garnit la ferme et de tout ce qui sert à son exploitation, en l'absence de toute revendication exercée dans le délai légal, entre les mains de l'acquéreur, tant que le prix est encore dû; et que le bailleur peut conserver son droit au moyen d'une simple opposition pratiquée sur le prix. On fait observer qu'il y a une différence profonde entre le droit de revendication accordé au bailleur et le privilège qui lui est conféré par l'article 2102. Aux termes de cet article, le privilège porte sur le *prix* de tout ce qui garnit la ferme et de tout ce qui sert à son exploitation; rien ne s'oppose, dès lors, à l'exercice du privilège, tant que le prix est encore dû.

Il faut remarquer, au surplus, ajoute-t-on, que dans diverses hypothèses, le droit de préférence et le droit de suite ont une existence propre et indépendante, et nous trouvons dans le Code civil différents cas dans lesquels le droit de suite étant perdu, le droit de préférence n'en conserve pas moins toute sa force.

L'article 2102, n° 4, présente un exemple de cette distinction. En accordant au vendeur d'effets mobiliers non payés un privilège, la loi ne limite pas, quant au droit de préférence, les droits du vendeur.

[1] En ce sens, Paris, 23 mai 1896; *Pal.*, 1896, 2, p. 235.

Parlant ensuite du droit de revendication, qui n'est, en réalité, que l'exercice du droit de suite, ce même article limite, au contraire, à un délai très court, à un délai de huit jours, l'exercice de ce droit.

Malgré ces arguments, nous n'hésiterons pas à adopter le premier système qui fait ressortir avec soin la différence qui existe entre le privilège du bailleur et celui du vendeur.

Il nous paraît incontestable que le privilège, basé sur l'idée de gage, et celui du bailleur rentre dans cette catégorie, ne survit pas au dessaisissement, pas plus au point de vue du droit de préférence que du droit de suite.

Une exception a été introduite par l'article 2102, n° 1, au profit du bailleur, mais cette exception doit, selon nous, être limitée dans ses termes mêmes. L'exercice du droit de revendication doit donc, à peine de déchéance, être intenté dans les délais spéciaux fixés par cet article, sinon le bailleur sera, tout à la fois, déchu de son droit de suite et de son droit de préférence.

### § V. — Formes de la saisie-revendication

La saisie-revendication, ne peut être pratiquée qu'en vertu d'une autorisation de justice, à peine de dommages-intérêts contre l'huissier qui procéderait sans cette autorisation, et contre la partie qui lui aurait donné l'ordre d'agir [1]. Cette exigence constitue une garantie essentielle contre les abus possibles.

[1] Pigeau, *Procédure*, t. II, p. 515. — Carré et Chauveau, quater, 2816. — Garsonnet, *Traité de Proc.*, t. VI, p. 145.

La saisie-revendication doit donc être précédée d'une requête présentée au magistrat compétent, c'est-à-dire au président du tribunal de première instance qui a compétence exclusive en cette matière.

Cette requête doit être suffisamment explicite pour indiquer au saisi le but des poursuites. Elle doit, en conséquence, contenir l'énumération des objets à saisir, et l'indication de la cause de la saisie. L'ordonnance rendue, il est procédé, au surplus, dans les formes ordinaires de la saisie-exécution. Une seule différence nous semble devoir être relevée, c'est que, au cas d'opposition à la saisie ou de refus, de la part du tiers chez lequel elle est pratiquée, d'ouvrir ses portes, l'huissier ne saurait procéder en la forme ordinaire, il ne pourrait, par conséquent, requérir l'intervention du juge de paix ou du commissaire de police.

Une décision judiciaire est nécessaire dans le cas qui nous occupe. L'huissier est tenu d'en référer au président du tribunal, avec assignation au tiers, à comparaître à l'audience des référés. Et ce n'est qu'après la décision du président qu'il peut passer outre, au cas de refus du tiers d'ouvrir les portes en employant les formes ordinaires, et pratiquer la saisie-revendication.

Cette saisie, comme la saisie-gagerie, doit être suivie d'une demande en validité, et cette demande doit être portée devant le tribunal de première instance, si l'objet du litige excède cent francs ; devant le juge de paix, au cas contraire.

Mais ici une question se présente ; examinons-la rapidement.

Quel est le tribunal compétent pour connaître de la demande en validité ?

Pour résoudre cette question, il faut distinguer suivant que la saisie est pratiquée par un créancier contre son débiteur, ou par un propriétaire contre un tiers qui n'est tenu, vis-à-vis de lui, par aucun lien de droit.

Dans le premier cas, nous ne voyons aucune raison pour admettre une solution différente de celle qui est admise au cas de saisie-gagerie. Il y a, en effet, une grande analogie entre les deux situations ; dès lors, il nous semble que le juge compétent doit être celui du lieu où se trouvent les objets saisis, comme au cas de saisie-exécution.

Lorsque la saisie est pratiquée contre un tiers, à l'encontre duquel il n'existe aucun lien d'obligation, aucun titre exécutoire, il n'y a, semble-t-il, aucun motif pour le distraire de ses juges naturels, et dès lors, c'est au tribunal de son domicile que la demande en validité doit être suivie.

En admettant ces deux solutions, nous supposons, bien entendu, que l'affaire se présente sous forme de demande principale. Il va de soi que si elle était connexe à une instance déjà engagée, le juge déjà saisi aurait seul compétence pour connaître de la demande incidente.

Nous avons toujours supposé jusqu'ici, en examinant les principales difficultés de procédure que peuvent soulever la saisie-gagerie et la saisie-revendication, que le droit du bailleur n'est mis en échec par aucun autre créancier du preneur.

Il peut arriver que les meubles du fermier soient saisis et déplacés, à la requête d'un créancier de celui-ci.

Le déplacement opéré dans ces circonstances, n'aura pas pour conséquence la perte du privilège du bailleur, en l'absence de toute revendication de sa part, dans les délais légaux.

Dans ce cas, l'article 609 du Code de procédure lui permet de conserver son droit de préférence sur le prix à provenir de la vente, à charge pour lui de faire opposition. Il n'y a pas lieu, croyons-nous, de distinguer, ainsi que le fait la Cour de Poitiers [1], suivant que le saisissant a ou non déplacé le mobilier saisi. Dans tous les cas, où la saisie est pratiquée par un tiers créancier du fermier, et d'une façon plus générale, par une personne ayant qualité pour procéder à la vente de ses meubles, l'article 609 devra recevoir son application.

En revanche, le droit de revendication du bailleur n'entraîne pas pour les autres créanciers, la perte de leur droit de gage général.

Les dispositions de l'article 2102 visent uniquement l'hypothèse où les meubles ont été déplacés illégalement par le preneur ou des tiers sans qualité.

Il nous semble évident que le bailleur ne saurait, en exerçant sa revendication contre les créanciers du fermier, paralyser les droits que ceux-ci tiennent de la loi, et les mettre dans l'impossibilité de réaliser les meubles du fermier qui, s'ils sont affectés avant tout au privilège du bailleur, n'en constituent pas moins le gage commun de tous les créanciers.

[1] Poitiers, 17 février 1834. — Dalloz, *Répert.* A, v° *Priv.*, n° 291.

## TROISIÈME SECTION

### Saisie-brandon

En dehors de la saisie-gagerie et de la saisie-revendication, le bailleur peut encore recourir à la procédure de la saisie-brandon.

Il nous semble donc nécessaire de dire quelques mots de cette saisie, d'autant plus qu'elle porte sur les fruits, et sera par suite d'une application fréquente dans le cas de bail rural.

Cette saisie est réglementée par l'article 626 du Code de procédure ; elle s'applique aux fruits pendants par branches et racines.

Comme cette saisie des fruits et récoltes encore adhérents au sol est contraire aux dispositions de l'article 520 du Code civil, qui les déclare immeubles par nature, la loi a cru devoir limiter les délais dans lesquels cette procédure exceptionnelle peut être pratiquée ; aux termes de l'article 626 « la saisie-brandon ne pourra être faite que dans les six semaines qui précèdent l'époque ordinaire de la maturité des fruits ».

Cette époque de la maturité variant suivant les régions et suivant la nature des fruits, les tribunaux sont investis d'un pouvoir discrétionnaire pour la déterminer.

D'un autre côté, le créancier doit agir séparément lorsque ses poursuites s'appliquent à des fruits d'espèces différentes.

Nous ne croyons pas nécessaire d'entrer ici dans de longs détails sur les formes de cette saisie qui sont déterminées par les articles 627 et suivants du Code de procédure.

Cette procédure est à peu près analogue à celle de la saisie-exécution, à laquelle il faut se reporter, conformément à l'article 634, lorsqu'aucune dérogation n'y a été introduite par le titre de la saisie-brandon.

Parmi ces dérogations, la plus importante est contenue dans l'article 628, d'après lequel le gardien est obligatoirement le garde-champêtre ; il n'en serait autrement que si celui-ci se trouvait dans un des cas d'incapacité prévus, ou si les récoltes étaient situées dans différentes communes.

Les articles 629 et suivants déterminent une publicité spéciale et exigent que la vente soit faite un jour de dimanche ou de marché, soit sur les lieux, soit sur la place de la commune où est située la majeure partie des objets saisis.

# CHAPITRE II

## Rang du privilège du bailleur d'un fonds rural

La question de classement du privilège a donné lieu à de grandes difficultés. Quand il s'agit des privilèges généraux, le classement est fait par la loi elle-même, l'article 2101 ayant pris soin d'énumérer les privilèges dans l'ordre où ils doivent s'exercer.

Mais il n'en est plus de même, lorsqu'il s'agit de privilèges spéciaux sur les meubles.

L'article 2102 n'indique pas l'ordre dans lequel ces privilèges doivent être classés, et d'autre part, nous ne trouvons dans le Code civil aucune règle de nature à nous éclairer sur le classement de ces privilèges, lorsqu'ils se trouvent en concours, ce qui arrivera fréquemment, avec les privilèges généraux.

Une double question se pose donc ici :

1° Quel sera le rang du bailleur en concours avec les créanciers ayant privilège spécial sur les meubles ?

2° Quel sera son rang, si nous le supposons en conflit avec les créanciers de l'article 2101, c'est-à-dire avec ceux auxquels la loi accorde un privilège général sur l'ensemble du patrimoine, tant sur les meubles que sur les immeubles ?

## PREMIÈRE SECTION

### Rang du privilège du bailleur en concours avec les créanciers ayant un privilège spécial sur les meubles

Une première opinion soutient qu'il y a lieu, dans le cas qui nous occupe, de s'inspirer du système consacré par l'article 2101 :

Cet article, énumérant les privilèges généraux, prend soin d'ajouter que ces privilèges seront exercés dans l'ordre même de l'énumération.

Dès lors, en prenant ce point de départ, on soutient que pour être logique, partout où la loi a fait une énumération de privilèges, elle a dû faire cette énumération dans l'ordre de classement de ces privilèges.

Sans doute la loi aurait pu procéder toujours avec cette logique, mais tout nous semble démontrer que le législateur a complétement abandonné, dans l'article 2102, le système indiqué par lui dans l'article 2101. En effet, on ne s'expliquerait pas d'abord, pourquoi le législateur, ayant commencé son énumération de l'article 2102 par le privilège du bailleur, en fait, quelques lignes plus loin, passer d'autres avant lui. C'est pourtant ce qui résulte de cet alinéa de l'article 2102 : « les sommes dues pour les semences, etc..... »

D'autre part, on ne saurait expliquer davantage pour quelle raison, parlant dans le n° 4 du privilège du vendeur, la loi croit nécessaire de dire que le vendeur ne passera toutefois qu'après le propriétaire de la

maison ou de la ferme ; n'était-ce pas inutile à dire si l'ordre de classement résultait déjà de l'ordre de l'énumération ? Ces arguments nous semblent suffisants pour écarter ce premier système qui prétend généraliser le procédé employé dans l'article 2101.

Dans un second système on reconnaît, tout d'abord, que le texte de l'article 2102 n'a pas établi de classement. On en conclut que, dans le silence de la loi, il est indispensable, pour résoudre la question, de s'en référer aux principes généraux et d'en faire ici l'application.

Or, aux termes de l'article 2095, le privilège est un droit qui résulte de la qualité de la créance. L'article 2096 ajoute qu'entre créanciers privilégiés, la préférence se règle par la qualité des privilèges.

C'est donc en s'inspirant de ces principes généraux qu'il faut rechercher la solution de la difficulté qui nous occupe. Or, si on recherche la cause et la qualité des privilèges énumérés dans l'article 2102, on arrive à cette conclusion que ces privilèges reposent sur trois idées différentes. Ils ont pour base : 1° soit l'idée de gage, 2° soit celle de conservation de la chose, 3° soit enfin celle de mise d'une chose dans le patrimoine du débiteur. Quel est donc le degré de faveur attaché respectivement à chacune de ces trois causes par le législateur ?

En nous reportant au texte même de l'article 2102, nous voyons que ceux qui ont *conservé* la chose, par exemple les créanciers pour frais de récolte, sont préférés au bailleur dont le privilège, ainsi que nous l'avons admis, repose au moins, pour son principal objet, les

meubles garnissant, sur l'idée de constitution tacite de gage.

D'autre part, dans le n° 4 du même article, nous voyons qu'en principe le vendeur d'effets mobiliers, dont le privilège repose sur l'idée de mise d'une valeur dans le patrimoine du débiteur commun sera primé par le bailleur de bonne foi.

Par conséquent, le classement serait le suivant :

1° Privilèges reposant sur l'idée de conservation ;

2° Privilèges fondés sur l'idée de gage ;

3° Privilèges ayant pour base l'idée de mise d'une chose dans le patrimoine du débiteur.

Ces principes nous semblent devoir être admis, mais ils ne suffisent pas à résoudre toutes les difficultés. Il peut, en effet, y avoir conflit sur les mêmes meubles entre plusieurs créanciers dont le privilège a la même base. D'autres distinctions sont donc encore nécessaires.

### A. — *Concours de privilèges reposant sur l'idée de conservation.*

Le législateur leur accorde privilège en partant de cette idée que, s'ils n'avaient pas réparé ou entretenu l'objet, celui-ci aurait péri ou serait d'une valeur moindre ; dès lors, en faisant des travaux de conservation, ils ont agi dans l'intérêt commun, ils ont été, en quelque sorte, les gérants d'affaire des autres créanciers et doivent équitablement les primer.

Si nous nous inspirons de ce raisonnement qui nous

semble fondé, il faudra admettre que les derniers en date doivent être classés avant les autres, car ce sont eux qui ont sauvegardé le gage de tous les autres, en l'empêchant de périr ou de perdre sa valeur.

B. — *Concours de privilèges fondés sur l'idée de gage.*

Ici, aucune difficulté ne saurait se présenter. Le privilège fondé sur l'idée de gage ne survit pas au dessaisissement, sauf dans les cas exceptionnels, prévus par l'article 2102.

Dès lors, l'exercice du privilège supposant le nantissement, et le même objet ne pouvant être à la fois aux mains de plusieurs possesseurs, il faut en conclure que celui-là primera les autres qui possède actuellement la chose affectée à sa garantie.

C. — *Concours de privilèges basés sur l'idée de la mise d'une valeur dans le patrimoine du débiteur.*

Ici, il semble qu'aucun concours ne puisse se produire. En effet, pour mettre la chose dans le patrimoine d'un tiers, il faut être propriétaire. Si nous supposons plusieurs personnes propriétaires d'un même objet, leurs droits étant les mêmes, la cause de leur créance identique, il y aurait lieu d'appliquer l'article 2097, aux termes duquel les créanciers qui sont dans le même rang sont payés par concurrence.

Nous avons dit que ce deuxième système qui se préoc-

cupe de la base du privilège et non de sa place dans l'énumération avait nos préférences.

Toutefois en ce qui concerne le bailleur, il nous semble indispensable de présenter ici une observation. Nous avons admis que son privilège reposait, tout à la fois, sur l'idée de gage en ce qui concerne les meubles garnissant, et sur l'idée de mise d'une valeur dans le patrimoine du débiteur, en ce qui concerne les fruits et récoltes de l'année.

Or, s'il n'y a pas de difficulté pour les meubles garnissant, il faut remarquer que, pour les fruits et récoltes de l'année, le bailleur ne pourra venir que dans le rang assigné par nous au créancier qui a mis la chose dans le patrimoine. Il sera donc primé sur ces fruits et récoltes, tout d'abord par ceux qui ont conservé la chose (l'article 2102 est du reste formel sur ce point), mais en outre par un créancier dont le privilège reposerait sur l'idée de gage.

C'est, du reste, ce que nous avons décidé précédemment, en admettant que le bailleur sera primé par un tiers qui aurait loué au fermier des bâtiments dans lesquels les fruits auraient été engrangés, pourvu toutefois que le tiers fût de bonne foi.

## DEUXIÈME SECTION

### Rang du privilège du bailleur en concours avec les privilèges généraux.

Le concours des privilèges généraux avec les privilèges spéciaux a donné lieu à trois systèmes. Nous allons

les discuter successivement, au point de vue de leur portée générale, après quoi, nous nous occuperons spécialement du privilège du bailleur d'un fonds rural.

Un premier système consiste à faire passer en première ligne tous les créanciers ayant un privilège général [1].

Il faut observer, tout d'abord, dit-on, dans ce système que le législateur n'a pas pris soin de déterminer le rang dans lequel doivent s'exercer les différents privilèges, lorsqu'ils se trouvent en concours. Il se borne, dans l'article 2105, à dire que les privilèges généraux passent avant les spéciaux sur les immeubles.

Étant donné que la loi est muette sur le concours des privilèges spéciaux sur les meubles avec les privilèges généraux, il y a lieu, dit-on, de s'en référer aux principes en matière de privilège. Or, aux termes de l'article 2096, le rang des privilèges se règle d'après les différentes qualités des créances. Si ce point de vue est exact, les privilèges généraux, qui tous reposent sur des motifs d'humanité et d'ordre public, doivent être préférés aux privilèges spéciaux qui reposent, au contraire, sur des considérations d'ordre privé. Ce premier système a l'avantage d'assurer au débiteur un certain crédit pour les dépenses considérées comme indispensables,

[1] Delvincourt, t III, p. 277. — Grenier, t. II, n° 298. — Favard, *Rép.*, v° *Priv.*, sect. 3, § 1. — Chauveau et Carré, *Lois de la Procédure*, q., 2177. — Massé et Vergé, sur *Zachariæ*, t. V, p. 250. — Troplong, t. II, n° 74. — Pont, t. I, n° 178. — Colmet de Santerre, t. IX, n° 49 *bis;* II et suiv. — Jurisprudence : Limoges, 15 juil. 1813; Rouen, 12 mai 1828; Poitiers, 30 juil. 1830; *Pal. chron* ; Rouen, 30 janv. 1851; *Pal.*, 51, 2, 111; Lyon, 16 janv. 1851; *Pal.*, 1852, p. 664. — Bordeaux, 12 avril 1853 ; D., 53, 2, 242. — Cass., 25 avr. 1854; *Pal.*, 54, p. 109. — Trib. civ., Senlis, 11 mars 1884, *G. P.*, 84, 1, 841; J. G., Suppl., v° *Priv.*, n° 318.

telles que les fournitures de subsistances, les salaires des gens de service. Il trouve le plus sérieux appui dans les travaux préparatoires. Malleville [1], qui l'adopte, fait observer que l'article 2101 ayant mis le privilège dont il parle en tête de tous les autres et le § 1er étant intitulé : *Des privilèges généraux sur les meubles,* ils doivent passer avant tous. Tarrible [2] était du même avis et justifiait sa manière de voir en ces termes :

« Les créanciers privilégiés généraux sur les meubles, « dit-il, le sont aussi sur les immeubles. Or, la loi dans « l'article 2105 a prévu le conflit entre les créanciers « ayant privilège général sur les meubles et les créan- « ciers ayant privilège spécial sur les immeubles, et elle « donne la préférence aux premiers, c'est-à-dire à ceux « qui ont un privilège général sur les meubles, à cause « de l'article 2101. Eh bien, la position est la même « quand le conflit a lieu entre les créanciers ayant pri- « vilège spécial sur les meubles et les créanciers ayant « privilège général sur les meubles.

« En effet, parmi les créanciers ayant privilège spé- « cial sur les immeubles se trouve le vendeur d'un « immeuble, dont le privilège n'est pas moins favorable « que celui du vendeur d'un meuble ; et, si le vendeur « d'un immeuble est primé par le créancier pour frais « funéraires, pour ceux de dernière maladie, pour « salaires, ou pour fournitures de subsistances, on ne « peut voir aucune raison plausible de soustraire le ven- « deur de meubles à la même préférence.

« Le propriétaire locateur n'est, sous bien des rap-

[1] T. IV, sur l'art. 2102.

[2] *Répert.* de Merlin, v° *Priv. des créances*, sect. 3, § 1.

« ports, qu'un vendeur des fruits naturels de son fonds. « Il ne pourrait empêcher les créanciers de l'article 2101 « de le primer sur les propres fruits de son fonds. Or, « il ne peut avoir sur les meubles qui garnissent sa « ferme un droit plus puissant que sur les fruits de « son fonds. Donc, il doit subir le même sort que le « vendeur.

« Même argument pour le conservateur de la chose. « L'architecte, qui est un conservateur de la chose, « passe après les créanciers ayant privilège général, le « conservateur ne doit pas être plus privilégié que « l'architecte. »

On a voulu opposer à ce système auquel nous donnons la préférence, les articles 662 du Code de procédure et 461 du Code de commerce qui font passer un privilège spécial, celui du locateur, avant les frais de justice.

Mais on peut répondre, d'abord, que c'est là une exception et c'est précisément pour cela que la loi a cru devoir s'en expliquer formellement.

Il faut remarquer en outre que cette exception se justifie par des raisons particulières.

Les frais de justice ne sont pas privilégiés d'une façon absolue, ils ne le sont qu'à l'encontre des créanciers qui en ont profité.

Or, précisément dans les cas des deux articles précités, le locateur n'en a pas profité, il n'en avait pas besoin pour exercer son droit.

Ces articles ne statuent donc pas sur la question de rang, mais se préoccupent de l'existence même du privilège des frais de justice qui, dans les deux cas visés, n'existent pas à l'encontre du bailleur.

D'après un deuxième système [1], les privilèges spéciaux devraient, en tous cas, être préférés à tous les autres, en vertu de l'adage : *generi per speciem derogatur;* c'est précisément, dit-on, à raison de leur spécialité que ces privilèges doivent primer les généraux.

Est-ce que les articles 662 du Code de procédure et 461 du Code de commerce ne consacrent pas cette théorie, puisqu'ils appellent un créancier à privilège spécial avant des créanciers à privilège général, avant ceux pour frais de justice ? Il n'est que juste, ajoute-t-on, que la préférence soit accordée aux créanciers spéciaux : ceux-ci ayant pris la précaution de stipuler des garanties particulières, limitées parfois à un objet unique, on ne saurait, sans injustice, les priver de la seule garantie sur laquelle ils comptent.

Enfin, le gage privilégié des créanciers à privilège spécial étant limité à un objet déterminé, si l'on permettait aux privilégiés généraux de passer avant eux, on arriverait indirectement à les priver du bénéfice que la loi a voulu leur accorder.

Ce raisonnement ne nous convainc pas.

Tout d'abord, l'adage précité ne prouve rien, car on peut l'invoquer à tout propos.

Les articles 662 et 461 n'ont pas plus de valeur. Nous

[1] Pothier, *Coutume d'Orléans*, t. XX, n° 116. — Persil, t. I, art. 2101.—Valette, *Priv.*, n° 119.—Thézard, *Priv. et hyp.*, n° 380. — Jurisprudence : Paris, 27 nov. 1814; S., 16, 2, 205; Rouen, 17 juin 1826; Paris, 25 février 1832; *Pal. chronol.;* Cass., 10 mars 1849; *Pal.*, 1850, 1, 214; Étampes, 20 mai 1884; *G. P.*, 84, 2, 42; Dijon, 10 mai 1893; D. 93, 2, 470.

avons fait remarquer déjà que si la loi préfère le bailleur, aux frais de justice, cela tient uniquement à ce que ces frais ne lui ont pas profité.

Quant à l'argument tiré de ce que les créanciers à privilège spécial ont stipulé des garanties particulières, dont on ne saurait les frustrer, il a d'abord le tort de n'être pas toujours exact en fait. Il en est, en effet, parmi ces créanciers, le bailleur notamment, qui tiennent de la loi elle-même, et de la loi seule leur privilège; d'autre part, ne pourrait-on pas dire, que si les créanciers à privilège général n'ont rien stipulé, la loi a pris soin de pourvoir elle-même à leur garantie? Donc, il n'y a pas de raison de les faire passer au deuxième rang.

Dans un troisième système[1], on détermine le rang des privilèges, sans tenir compte de leur généralité ou de leur spécialité; mais lorsqu'il s'agit de procéder au classement, les auteurs qui admettent ce système sont loin d'être d'accord.

Tous d'ailleurs, se plaçant plus spécialement au point de vue de la pratique, ont été impressionnés par cet argument que nous avons indiqué tout à l'heure, en exposant le second système : si les créanciers à privilège général passent en tous cas avant les privilèges spéciaux sur les meubles, on arrivera, de cette façon, à

[1] Duranton, t. XIX, n° 203. — Demante et Colmet de Santerre, t. IX, n° 49. — Aubry et Rau, t. III, p. 479, § 289, texte et note 2. — Mourlon, t. III, p. 424, *Exam. crit.*, n° 345, p. 575. — Baudry-Lacantinerie et de Loynes, n° 773. — Jurisprudence : Caen, 8 mars 1838; S., 38, 2, 152; Lyon, 16 janv. 1851; D., 52, 2, 296; Cass. 19 janv. 1864, *Pal.*, 64, p. 465; Douai, 21 janv. 1865; *Pal.*, 65, p. 944; Trib. de Joigny, 20 janv. 1870 et Paris, 26 déc. 1871; *Pal.*, 73, p. 98; Cass., 18 juin 1889; S., 90, 1, 68.

supprimer en fait, la plupart du temps d'une manière complète, ces privilèges d'une importance modique et restreints à un seul objet.

Ce résultat étant considéré comme fâcheux, on vient dire que tous les privilèges généraux ou spéciaux sur les meubles, sans distinction, doivent être classés conformément à l'article 2096, en tenant compte de la qualité de leurs créances et non de leur caractère de spécialité ou généralité. Et voici le classement que proposent, d'après ces bases, deux des plus illustres champions du troisième système. Tous les privilèges sur les meubles peuvent, disent MM. Demante et Colmet de Santerre [1], se rattacher à quatre causes :

1° Dépenses faites dans l'intérêt de la masse des créanciers, ce qui comprend : les frais de justice et les frais faits pour la conservation de la chose ;

2° Nantissement exprès ou tacite : privilège du locateur, du gagiste, du voiturier, de l'aubergiste, et privilège sur le cautionnement pour « faits de charge » ;

3° *Propriété* conservée ou retenue sous certains rapports : privilège du vendeur d'effets mobiliers et du bailleur de fonds sur le cautionnement ;

4° Faveur attachée à certaines créances pour des motifs d'humanité et d'ordre public : frais de dernière maladie, mois de nourrice, salaires des gens de service, fournitures de subsistances.

La comparaison de ces quatre causes, détermine MM. Demante et Colmet de Santerre, à admettre que la priorité doit être attribuée aux privilèges fondés sur l'intérêt de tous, en vertu du principe, que nul ne doit

[1] Demante et Colmet de Santerre, t. IX, n° 47.

s'enrichir aux dépens d'autrui. Mais ils ajoutent que ce principe doit fléchir lorsqu'on se trouve en présence de créanciers dont le privilège repose sur l'idée de gage. Le créancier-gagiste nanti sera donc préféré à tous autres, s'il est de bonne foi. Viendraient, enfin, en quatrième ligne, les privilèges fondés sur la qualité de la créance.

En réalité, d'après cette classification, à part les frais de justice qui peuvent être faits dans l'intérêt de tous, les privilèges généraux ne viendraient qu'après les spéciaux.

MM. Aubry et Rau admettent le même point de départ, la qualité respective des créances ; mais la classification qu'ils en déduisent ne concorde pas avec celle de MM. Demante et Colmet de Santerre. D'après MM. Aubry et Rau les causes de préférence sont les suivantes :

1° Constatation et conservation de la masse commune, réalisation de cette masse et distribution du prix en provenant ;

2° Propriété censée retenue jusqu'à un certain point, tant que l'aliénateur, à titre onéreux, n'en a pas encore touché le prix ;

3° Conservation d'une chose particulière ;

4° Détention de bonne foi, résultant d'un nantissement exprès ou tac ;

5° Motifs d'humanité.

Les privilèges fondés sur la première cause devaient être préférés à tous autres, parce que les frais qu'ils garantissent ont été faits dans l'intérêt de tous ; donc le premier rang de privilège leur appartient.

Le vendeur obtiendrait le second rang, en vertu d'un démembrement de la propriété retenue.

Le privilège, basé sur l'idée de conservation, viendrait le troisième. Il serait, toutefois, primé par les frais de justice.

Quant aux créanciers dont le privilège est fondé sur l'idée de nantissement, primé par les frais de justice, il passerait avant le privilège du vendeur.

Enfin, les créanciers dont le privilège repose sur des considérations d'humanité et d'ordre public passeraient en dernière ligne.

Le troisième système, interprété tantôt d'après MM. Demante et Colmet de Santerre, tantôt d'après Aubry et Rau, est généralement admis aujourd'hui [1].

Au point de vue pratique, le sort réservé aux créanciers à privilège spécial, dont la garantie disparaîtra si les privilèges généraux peuvent s'exercer les premiers, ne pouvait manquer d'attirer l'attention des auteurs et de la jurisprudence.

Mais, au point de vue théorique, nous croyons qu'il est difficile d'adopter ce troisième système, quelles que soient les considérations sur lesquelles il repose.

La contradiction même que nous avons relevée entre les principaux défenseurs de ce système, et que nous retrouvons chez leurs partisans, est la meilleure preuve qu'il manque d'une base juridique solide ; lorsqu'on s'écarte des principes rigoureux du droit, on est fatalement entraîné à tomber dans l'arbitraire. Aussi, en présence du complet désaccord que nous constatons, tant sur les causes du privilège que sur le rang qui doit être attribué à chaque créancier, chez les auteurs et dans les arrêts qui ont adopté le troisième système,

[1] Voir les arrêts et les auteurs cités, p. 160, note 1.

il nous a semblé à la fois plus simple et plus juridique, alors surtout que nous nous plaçons au point de vue théorique, de nous en tenir au premier système.

S'il n'échappe pas peut-être à certaines critiques, il a du moins l'avantage de présenter un ensemble uniforme et d'échapper, par suite, aux principaux inconvénients du troisième système.

Les avantages pratiques que peut présenter celui-ci sont singulièrement diminués par la diversité des solutions auxquelles il conduit, suivant le point de vue personnel de chaque auteur et la variété des circonstances de fait soumises aux tribunaux.

Ces principes généraux exposés, il nous reste à rechercher d'une façon plus spéciale le rang qu'il convient d'assigner au privilège du bailleur d'un fonds rural.

Dans certaines hypothèses, aucune difficulté ne saurait se présenter, la loi ayant pris soin de déterminer, elle-même, le rang du privilège du bailleur. Cette loi est tantôt le Code civil, tantôt une loi spéciale. De là trois hypothèses.

### § I^er^. — Cas prévus par le « Code civil »

A. — *Conflit sur le prix de la récolte de l'année entre le bailleur et les créanciers, pour semences ou frais de récoltes.*

Aux termes de l'article 2102, 1°, alinéa 4, le privilège du bailleur est primé, sur le prix de la récolte de

l'année, par le privilège de ceux qui sont créanciers comme fournisseurs de semences ou pour frais de récolte. Ce dernier privilège qui a le pas sur celui du bailleur doit profiter à ceux qui ont contribué d'une façon directe ou immédiate, soit à la production, soit à la conservation de la récolte. A ce titre, il nous semble équitable de faire passer avant le bailleur : 1° le vendeur de semences, quelle qu'en soit la nature ; 2° ceux qui, à quelque titre que ce soit, par exemple comme journaliers ou domestiques, ont procédé à l'ensemencement et ceux qui ont travaillé à la coupe et à l'enlèvement des récoltes.

On s'est demandé si le vendeur d'engrais devait être compris dans la catégorie des créanciers pour frais de récoltes, et si sa créance devait être, par suite, privilégiée avant celle du bailleur.

Cette question a été vivement controversée. Certains auteurs, notamment Pont [1], l'ont résolue en faveur du marchand d'engrais.

Ils se fondent sur ce que l'emploi des engrais est exigé pour les besoins de la culture ; l'engrais, disent-ils, est presque aussi indispensable que la semence elle-même. Par conséquent, les engrais doivent être compris dans les frais de récolte. Les motifs qui ont guidé le législateur, lorsqu'il a donné le premier rang au marchand de semences et aux ouvriers agricoles sont ici les mêmes ; il s'est basé, avant tout, sur l'intérêt général et, d'autre part, sur ce sentiment d'équité qui exige que celui dont le travail ou les fournitures ont créé ou conservé une valeur dans le patrimoine du débiteur soient

[1] Pont, *Priv. et hyp.*, t. I, n° 134.

préférés aux autres créanciers. Le marchand d'engrais n'est-il pas dans ce cas ?

Malgré ces arguments, nous croyons devoir refuser au vendeur d'engrais le rang que l'on veut lui accorder. Sans doute, la terre sera, grâce à lui, améliorée, les récoltes peut-être plus abondantes et de meilleure qualité, nous n'en disconvenons pas. Mais, d'une part, il est impossible d'évaluer la plus-value donnée à l'immeuble et aux récoltes, surtout à celle de l'année, par l'emploi des engrais.

De plus, nous ne trouvons aucun texte général accordant un privilège à raison de fournitures quelconques qui ont pu améliorer la terre ou les récoltes. En admettant que l'on considère ces fournitures d'engrais comme frais d'augmentation ou de conservation, et qu'à ce titre, elles puissent être privilégiées (art. **2102**, n° **3**), rien n'autorise à accorder au marchand d'engrais préférence à l'encontre du bailleur.

L'article **2102** ne parle, en effet, que des *sommes dues pour semences ;* or, nous sommes en matière de privilège où tout est de droit étroit ; il faut donc s'en tenir aux termes de la loi, et ne pas étendre au vendeur d'engrais un avantage exceptionnel accordé audit vendeur de semences. Nous pourrions ajouter que, si le législateur donne la préférence sur le bailleur aux créanciers pour semences et frais de récolte, cette solution ne présente pas de graves inconvénients : les sommes dues à ces personnes sont, en général, peu élevées, et le propriétaire n'éprouvera pas un préjudice sérieux de ne venir qu'après elles ; en outre, le crédit du fermier sera facilité pour l'acquisition de choses indispensables à son exploitation.

En ce qui concerne les engrais, il n'en est plus de même ; la créance du marchand de ces produits est parfois fort élevée et, en conséquence, elle pourrait absorber, au préjudice des autres créanciers, la majeure partie de la récolte de l'année, alors que l'amélioration qui doit en résulter pour la terre ne se produira peut-être que l'année suivante, ou même à une date plus éloignée.

Enfin, les travaux préparatoires de la loi du 19 février 1889 confirment notre manière de voir. M. Griffe avait, en effet, proposé au Sénat un amendement concédant au marchand d'engrais un privilège, qui aurait occupé le rang intermédiaire entre celui du vendeur de semence et celui du bailleur ; mais cet amendement fut repoussé.

C'est donc que les auteurs de la loi ont voulu laisser au bailleur un rang préférable.

### B. — *Conflit du privilège et de celui du créancier pour ustensiles*

Le bailleur est encore primé par les créanciers pour fournitures d'ustensiles, mais seulement sur le prix de ces ustensiles (art. 2102, 1°, 4e alinéa, *in fine*).

L'article 2102 dit d'une façon générale les *sommes dues pour ustensiles*, d'où on conclut que le créancier, dont il s'agit, aura un privilège préférable à celui du bailleur, que la dépense ait pour cause l'achat ou simplement la réparation des ustensiles.

Le bailleur sera primé, alors même qu'il aurait ignoré que le prix de ces objets fût encore dû. Cette solution

s'impose en présence du n° 4 de l'article 2102 qui a soin de dire que le vendeur a un privilège primant celui du bailleur, uniquement quand celui-ci est de mauvaise foi; la préférence est accordée sans distinction au fournisseur d'ustensiles. C'est donc que le bailleur est toujours, abstraction faite de sa bonne ou mauvaise foi primé par le fournisseur.

On est généralement d'accord sur le principe; mais une controverse s'élève sur le point de savoir s'il faut appliquer cette solution dans tous les cas, à quelque époque qu'ait pris naissance la créance par rapport à celle du bailleur.

Dans un premier système, on n'accorde la préférence au fournisseur d'ustensiles, abstraction faite de la bonne ou mauvaise foi du bailleur, que dans l'hypothèse où les fournitures ont été faites *au cours* du bail. En ce qui concerne les ustensiles vendus antérieurement, le bailleur ne serait primé que s'il avait eu connaissance du non-paiement du prix.

Dans le cas contraire, dit-on, on appliquera la règle posée au n° 4, § 3 : le bailleur de bonne foi aura pour gage ces ustensiles au même titre que les autres objets introduits par le preneur dans la ferme.

Malgré les autorités dont peut se prévaloir ce système, nous croyons devoir adopter celui qui repousse toute distinction et accorde toujours la préférence au fournisseur d'ustensiles, sur le bailleur, même pour fournitures antérieures au bail.

Tout le monde reconnaît que l'article 2102, dans le 4e alinéa du 1° que nous étudions, contient une dérogation au n° 4, § 3 du même article; or, dans le silence

de la loi, rien n'autorise à restreindre la portée de cette dérogation : *ubi lex non distinguit...*

Le législateur à entendu favoriser celui qui fournit ou répare les ustensiles, à raison des services qu'il rend à l'agriculture ; c'est là la base du privilège.

Or, ce motif s'applique, que la fourniture ou la réparation ait lieu avant le bail ou pendant son cours.

Mais que faut-il entendre sous cette dénomination d'*ustensiles ?*

Suivant l'opinion générale admise, il ne saurait être question ici des ustensiles de ménage

La loi a spécialement visé les instruments de travail employés dans une exploitation agricole, les instruments aratoires nécessaires à la mise en culture de la ferme. L'enchaînement des idées est facile à suivre dans le 4e alinéa de l'article 2102 ; le législateur nous parle dans une même phrase : des frais de semences et de récolte, puis des ustensiles ; c'est évidemment la même pensée qui a inspiré la consécration de cette double préférence : le privilège s'étend à tout ce qui peut, en réalité, contribuer à la production de la récolte, mais uniquement à cela.

### C. — *Conflit entre le bailleur et le vendeur de meubles*

Aux termes de l'article 2102, n° 4, 3e alinéa, le bailleur prime le vendeur d'effets mobiliers, à moins toutefois qu'il ne soit établi que le bailleur était de mauvaise foi, qu'il savait que les objets garnissant la maison ou ferme n'appartenaient pas au locataire.

C'est là une application du principe général posé par l'article 2279 du Code civil : « en fait de meubles pos- « session vaut titre. »

En matière de meubles, le possesseur de bonne foi l'emporte même sur le propriétaire.

C'est au moment où les meubles ont été introduits qu'il faut rechercher si le propriétaire a connaissance de la situation. S'il était de bonne foi à cette époque, il a dû considérer les meubles introduits dans sa ferme comme constituant son gage, et se trouve définitivement nanti du gage que la loi lui accorde.

Mais outre son privilège, le vendeur d'objets mobiliers non payés a le droit de revendiquer les meubles restés en la possession de l'acheteur, à charge d'intenter son action dans le délai de huitaine (art. 2012, 4°, alinéa 2).

Pourra-t-il exercer ce droit de revendication à l'encontre du bailleur?

Un premier système[1] enseigne l'affirmative en se fondant surtout sur ce que l'article 2102, après avoir traité du droit de revendication et du privilège, n'apporte aucune restriction à l'exercice du droit de revendication ; il se borne à régler le rang du privilège du vendeur en concours avec celui du bailleur.

On ajoute, au surplus, que telle était l'opinion de Pothier et que cette solution favorable au vendeur ne présente pas d'inconvénients sérieux; le délai de la revendication étant très court, le bailleur sera rapidement fixé sur l'étendue du gage fourni par le fermier.

[1] Pothier, *Du Louage*, n° 244. — Duranton, t. XIX, n° 121. — Mourlon, *Exam. critique*, t. I, n° 135.

Dans un deuxième système que nous croyons devoir adopter, on refuse au contraire au vendeur le droit de revendication contre le bailleur.

Si Pothier était d'un avis opposé, c'est parce qu'il reconnaissait au vendeur, qui n'a pas accordé de terme, le droit de revendication même contre les sous-acquéreurs ; dès lors, pour être logique, il lui fallait accorder ce même droit contre le bailleur.

Mais le Code civil n'accorde au vendeur le droit de revendiquer que « tant que les objets sont restés en la « possession de l'acheteur » ; c'est-à-dire qu'à la différence de Pothier, il lui refuse ce droit contre les sous-acquéreurs, contre les possesseurs tels qu'un créancier-gagiste ; pourquoi donc pourrait-il user de ce droit contre le bailleur ?

Objectera-t-on que l'objet vendu se trouve encore en la possession de l'acheteur, condition exigée pour l'exercice du droit dont s'agit, nous répondrons qu'en réalité c'est le bailleur qui, en sa qualité de créancier-gagiste, est nanti des objets introduits dans la ferme, et que l'acheteur ne doit être considéré que comme un véritable détenteur à titre précaire.

Enfin, le bailleur pourrait, en se retranchant derrière sa bonne foi, qui est toujours présumée, jusqu'à preuve contraire, repousser l'action dirigée contre lui par un véritable propriétaire, comme nous l'avons admis, par exemple, à propos d'une personne qui aurait introduit chez le fermier des objets lui appartenant à titre de dépôt, de prêt ou de gage.

Il doit en être *a fortiori* de même, lorsque le bailleur se trouve en conflit avec le vendeur qui, d'après les principes de notre droit moderne, et notamment des

articles 1138 et 1583, a cessé d'être propriétaire du jour même de la vente et dont la revendication est pratiquée uniquement *jure pignoris*.

En réalité, il y a ici conflit entre deux personnes dont le privilège respectif, au point de vue qui nous occupe, est basé sur une cause identique, l'idée de gage. Dès lors, étant admis que le fermier n'est qu'un détenteur précaire, le bailleur qui possède doit être préféré au vendeur.

### § II. — Privilèges prévus par des lois spéciales

En dehors des trois hypothèses prévues par l'article 2102, que nous venons d'examiner, il y a d'autres privilèges régis par des lois spéciales et qui priment, soit en totalité, soit en partie, celui du bailleur d'immeubles.

#### A. — *Privilège pour le recouvrement des contributions directes*

La loi du 11 brumaire an VII accordait déjà à l'État un privilège sur les immeubles des contribuables pour une année échue et l'année courante d'impôts fonciers.

Une loi postérieure, celle du 12 novembre 1808, est venue étendre ce privilège limité, tout d'abord, à une seule des contributions directes. L'article 1er de cette loi est ainsi conçu : « Le privilège du Trésor public pour « le recouvrement des contributions directes est réglé « ainsi qu'il suit, et s'exerce avant tout autre :

« 1° Pour la contribution foncière de l'année échue

« et de l'année courante, sur les loyers, fruits, récoltes « et revenus des biens immeubles sujets à contribu- « tion ; 2° Pour l'année échue et l'année courante, des « contributions mobilières, des portes et fenêtres, des « patentes et de toute autre contribution directe et per- « sonnelle, sur tous les meubles et autres effets mobi- « liers appartenant aux redevables, en quelque lieu « qu'ils se trouvent. »

### B. — *Privilège pour les droits et amendes en matière de timbre*

La loi du 28 avril 1816 est venue étendre au droit de timbre et aux amendes pour contravention qui y sont relatives, le privilège établi par la loi de 1808.

L'article 76 de cette loi est conçu en ces termes : « Le recouvrement des droits de timbre et des amendes « de contravention y relatives, sera poursuivi par voie « de contrainte. En cas de décès des contrevenants, les « dits droits et amendement seront dûs par leurs suc- « cesseurs, et jouiront, soit dans les successions, soit « dans les faillites, ou tous autres cas, des privilèges des « contributions directes. »

### C. — *Privilège de la régie des douanes*

L'administration des douanes a privilège sur les meubles des redevables pour le recouvrement des droits qui lui sont dûs.

Ce privilège est établi en ces termes, par l'article 22 du titre XIII de la loi des 6-22 août 1791 : « La régie

« aura privilège et préférence à tous autres créanciers, « sur les meubles et effets mobiliers des comptables, « pour leurs débets, et sur ceux des redevables pour « les droits, à l'exception des frais de justice et autres « privilégiés, de ce qui sera dû pour six mois de loyer « seulement, et sauf aussi la revendication dûment for- « mée par les propriétaires des marchandises qui seront « encore sous balle ou sous corde. »

On a voulu soutenir que ce privilège avait été supprimé, au moins d'une façon implicite, par la loi du 5 septembre 1807, mais ce système ne saurait être admis.

L'existence du privilège est affirmée dans l'article 58 de la loi du 28 avril 1816.

Il porte sur la généralité des meubles et effets mobiliers des redevables et de leurs cautions.

La créance de la douane est préférée à toutes autres créances « à l'exception des frais de justice et des autres « créances privilégiées », dit le texte. Quelles sont ces autres créances privilégiées ? Il faut entendre par là les créances qui, dans notre ancien droit, étaient garanties par un privilège général sur les meubles, savoir les frais funéraires, ceux de dernière maladie, et même dans une certaine mesure, les salaires des gens de service.

En ce qui concerne le bailleur, son privilège primera également celui de la douane, mais seulement pour six mois de loyer (article 22 précité).

Le privilège de la régie aura donc cette singulière conséquence, de permettre au bailleur de primer certains créanciers privilégiés, notamment les créanciers à raison de fournitures de semences et d'ustensiles, qui, sans cela, passeraient avant lui.

## TROISIÈME SECTION

### Cas non prévus par la loi

En dehors des privilèges dont le rang est déterminé par l'article 2102 et par les lois particulières que nous venons d'indiquer, il nous reste à déterminer le rang du privilège du bailleur en concours avec les créanciers de l'article 2101, et d'autre part, avec les créanciers spéciaux de l'article 2102, dans les cas qui ne sont pas réglementés par ce texte.

#### A. — *Conflit entre le bailleur et un créancier à privilège général*

D'après le système que nous avons préféré, ce conflit sera facile à régler.

Nous avons admis, en effet, que les privilèges doivent être classés en tenant compte de la qualité des créances, et que dès lors les créances énumérées par l'article 2101, étant toutes fondées sur des motifs d'humanité et d'ordre public, devaient primer les privilèges spéciaux qui garantissent des intérêts purement privés. En conséquence, les privilèges généraux passeront, selon nous, avant le bailleur ; nous ne ferions qu'une seule réserve, relativement au privilège des frais de justice. Le bailleur ne serait primé par ce privilège que dans l'hypothèse où ces frais auraient été faits dans l'intérêt de

tous les créanciers, et lui auraient par suite profité comme aux autres

B. — *Privilège du bailleur en concours avec un privilège spécial*

En exposant les principes généraux en matière de classement de privilèges, nous avons établi que tous les privilèges de l'article 2102 reposent sur les trois idées suivantes :

1° Conservation de la chose ;

2° Mise d'une chose dans le patrimoine du débiteur ;

3° Enfin sur l'idée de gage.

Nous ne nous arrêterons pas à la deuxième hypothèse, celle du conflit entre le bailleur et un créancier qui a mis une valeur dans le patrimoine du débiteur, puisqu'elle est prévue et réglementée par l'article 2102 lui-même, n° 4 , mais il n'en est pas de même des deux autres hypothèses.

1° Conflit du bailleur et d'un créancier privilégié pour avoir conservé un meuble garnissant la ferme.

Un argument d'analogie, tiré de l'article 2102, n° 1, quatrième alinéa, nous conduit à donner la préférence sur le bailleur, à ceux qui ont conservé la chose. Cette solution n'est que l'extension à tous les créanciers qui ont contribué à la conservation de l'objet grevé du privilège, d'une règle formellement consacrée au profit de ceux qui ont fait les frais de la récolte.

Une distinction, toutefois, s'impose ici. Si les frais de conservation ont été faits, alors que les objets consti-

tuaient déjà le gage du bailleur, la solution que nous venons d'adopter ne saurait faire doute. Mais elle devrait, au contraire, être repoussée, croyons-nous, si les frais de conservation remontaient à une date antérieure à l'introduction des objets dans la ferme : dans ce cas, le bailleur de bonne foi devrait être préféré. En effet, les travaux effectués par l'ouvrier ont peut-être augmenté la valeur de l'objet, mais il est bien certain qu'ils n'ont pas augmenté celle du gage, puisque l'objet, nous le supposons, n'a été introduit et n'est devenu la garantie du bailleur que postérieurement aux actes conservatoires.

2° Conflit entre le bailleur et un autre créancier-gagiste.

Il résulte de ce qui précède que les créanciers dont le privilège repose sur l'idée de gage doivent passer avant ceux qui ont mis la chose dans le patrimoine, et après ceux qui l'ont conservée.

La seule question qui se posera ici est celle de savoir quel sera le rang du bailleur, en concours avec d'autres créanciers dont le privilège repose sur la même idée que le sien, sur l'idée de gage. Nous n'insisterons pas longuement sur cette question,

Nous avons vu, en effet, que le privilège basé sur le nantissement ne survit pas au dessaisissement. En conséquence, il nous semble difficile de rencontrer deux personnes ayant à la fois la possession d'un même objet *jure pignoris ;* entre plusieurs créanciers-gagistes, c'est donc celui qui possède qui sera préféré à tous autres.

On peut cependant supposer que le locataire introduit dans la ferme un objet déjà donné en gage à un tiers.

Dans ce cas, le bailleur de bonne foi ne saurait, conformément aux principes que nous avons admis, souffrir de cette circonstance et devrait être préféré aux créanciers-gagistes, proprement dits.

Il en serait autrement dans le cas où il aurait été prévenu, au moment de l'introduction de cet objet, des droits qui appartenaient à un tiers.

En résumé le privilège du bailleur sera primé :

1° Par les privilèges généraux de l'article 2102 ;

2° Par les privilèges ayant pour cause des fournitures de semences et des frais de récoltes ;

3° Par les privilèges fondés sur l'idée de conservation de la récolte ou des meubles.

D'un autre côté, il primera les créanciers dont le privilège repose sur l'idée de mise d'une valeur dans le patrimoine du débiteur commun.

Vu :

*Le Professeur, président de la thèse,*

R. TOUTAIN.

Vu :

*Le Doyen de la Faculté,*

Edmond VILLEY.

Vu et permis d'imprimer :

*Le Recteur de l'Université de Caen,*

E. ZEVORT.

# TABLE DES MATIÈRES


Pages

BIBLIOGRAPHIE ..... 1

INTRODUCTION ..... 3

**PREMIÈRE PARTIE. — Étendue du privilège** ..... 13

CHAPITRE PREMIER. — *Étendue quant aux personnes. — A qui appartient le privilège* ..... 13

CHAPITRE II. — *Étendue quant aux objets* ..... 24

Première section. — Premier objet du privilège : Meubles garnissant ..... 24

§ I. — Meubles qui n'appartiennent pas au preneur ..... 36

Deuxième section. — Deuxième objet du privilège : Fruits de la récolte de l'année ..... 47

§ I. — Fondement du privilège ..... 48

§ I. — Sur quels fruits porte le privilège ..... 52

Troisième section. — Troisième objet du privilège : Tout ce qui sert à l'exploitation de la ferme ..... 61

CHAPITRE III. — *Créances garanties par le privilège* ..... 67

Première section. — Théorie du Code civil ..... 67

Pages

§ I. — Créances de loyers ou fermages..... 68
§ II. — Créances relatives à tout ce qui concerne l'exécution du bail..... 81

Deuxième section. — Modifications introduites par des lois postérieures..... 86

§ I. — Restrictions apportées en cas de faillite, par la loi du 12 février 1872..... 86
§ II. — Limitations apportées par la loi du 19 février 1889 au privilège du bailleur d'un fonds rural..... 87

CHAPITRE IV. — *Dispositions de la loi du 19 février 1889 relativement à l'attribution des indemnités qui peuvent être dues au fermier*..... 104

Première section. — Régime antérieur à la loi de 1889..... 107

§ I. — Risque locatif..... 107
§ II. — Assurance des meubles..... 112
§ III. — Recours du voisin..... 114

Deuxième section. — Loi du 19 février 1889, relative à l'attribution des indemnités dues par suite d'assurances..... 117

§ I. — Travaux législatifs..... 118
§ II. — Étude de la loi du 19 février 1889..... 122

**DEUXIÈME PARTIE. — Effets du privilège**..... 141

CHAPITRE PREMIER. — *Exercice du privilège*..... 141

Première section. — Saisie-gagerie..... 142

Deuxième section. — Saisie-revendication..... 148

§ I. — Caractère de la saisie-revendication..... 149
§ II. — Conditions d'exercice de droit de revendication... 152
§ III. — Déplacement frauduleux..... 170
§ IV. — Survivance du droit de préférence au droit de suite..... 171
§ V. — Formes de la saisie-revendication..... 173

Troisième section. — Saisie-brandon..... 177

CHAPITRE II. — *Rang du privilège du bailleur d'un fonds rural.* 179

Première section. — Rang du privilège du bailleur en concours avec les créanciers ayant un privilège spécial sur les meubles..... 180

Pages

DEUXIÈME SECTION. — Rang du privilège du bailleur en concours avec les privilèges généraux..... 184

§ I. — Cas prévus par le Code civil..... 193

§ II. — Privilèges prévus par des lois spéciales..... 201

TROISIÈME SECTION. — Cas non prévus par la loi..... 204

ANGERS, IMPRIMERIE LACHÈSE ET Cie, CHAUSSÉE SAINT-PIERRE, 4.

ANGERS

IMPRIMERIE LACHÈSE ET Cie

4, Chaussée Saint-Pierre, 4